



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**JÄRNVÄGSMANNEN**

I

STOCKHOLM

ORG.NR. 702001-0554

**ÅRSREDOVISNING**

VERKSAMHETSÅRET 2024



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Järnvägsmannen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-0554 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 2024-04-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smultronet 3	1929-10-10	1929
Smultronet 4	1932-04-21	1932
Smultronet 5	1932-04-21	1932

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
21	lokaler (hyresrätt)	5 111
417	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 925
<b>Totalt 438 objekt</b>		<b>22 036</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 180 st 1 rok, 212 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eric Thorslund	Ordförande	2013-06-14	
Hans Torin	Suppleant	2023-08-29	2024-01-29
Hans Torin	Ledamot	2024-01-29	2024-08-15
Helena Magnusson	Ledamot	2016-08-02	
Sara Nilsson	Ledamot	2021-08-10	
Jacob Wåhlin	Ledamot	2023-08-29	2024-08-15
Anna Ramsay Aigrot	Ledamot	2024-08-15	
Dick Arne Jespe Sandberg	Ledamot	2024-01-29	2024-08-15
Fanny Lundvall	Ledamot	2024-08-15	
Martin Lidén	Suppleant	2024-08-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Nilsson och Eric Thorslund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eric Thorslund, Helena Magnusson och Hans Torin.

Revisorer har varit: fram till stämman 2024 Ella Bladh hos PwC och därefter Joakim Häll hos Kungsbron Borevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Mikael Schantli och Sofia Ekervhén , vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar samt 2 med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Enligt föreningens nya stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning/uttag underhållsfond.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-08.

**De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**

### 1991-93

Byte av köks- och badrumsstammar samt elsystem, nya badrum och målning av trapphus.

### 1996

Installation av säkerhetsdörrar.

### 1996-99

Byte av samtliga tak på föreningens hus.

### 2000

Ny fjärrvärmearläggning.

Ny garageport.

**2006-07**

Målning av samtliga fönster.

Inköp och montering av grindar mot Wargentinsgatan.

**2009-11**

Renovering av fasader och balkonger på Smultronet 4 och 5.

**2011**

Montering av snörasskydd samt annan säkerhetsutrusning på samtliga fastigheters tak.

**2012-13**

Renovering av gård, gårdsbjälklag, samt tätskikt.

Renovering av garage: förstärkning av pelare till gårdsbjälklag, målning väggar samt ny belysning.

**2013-14**

Renovering av föreningens bastu.

**2016**

Uppförande av balkonger på Zettervallhusets gårdssida.

Restaurering av entréerna i Wallanderhusen.

**2017**

Ommålning av trapphusen i Wallanderhusen.

Renovering av föreningens fönster (etapp 1: gårdshuset). Byte av innerglasen mot energiglas.

Renovering av hyreslokalen på Celsiusgatan 8.

Renovering av Zettervallhusets burspråk.

**2018**

Renovering av föreningens fönster (etapp 2: husen mot Wargentins- och Celsiusgatorna).

Digitalisering av tvättstugans bokningssystem.

**2019**

Renovering av föreningens fönster (etapp 3: Zettervallhuset).

Nytt passersystem (Aptus).

**2020**

Restaurering av Zettervallhusets entréer och trapphus, etapp ett.

**2021**

Restaurering av Zettervallhusets entréer och trapphus, etapp två.

Inkoppling av IMD, individuell elmätning.

**2022**

Renovering av hissarna på Wargentinsgatan 5A och 5C.

Renovering av gårdsbjälklaget vid Celsiusgatan 2.

Renovering av ekfasaden mot Wargentinsgatan, samt föreningens samtliga funkisportar.

Byte av undercentral.

Målning av föreningens samtliga plåttak.

**2023**

Renovering av hissen på Wargentinsgatan 5B.

**2024**

Relining av avloppsstammarna i garaget.

Utredning samt byte av ventiler rörande VVC-nätet.

Renovering av hiss på Wargentinsgatan 3 och Wargentinsgatan 5 D.

Uppfräschning av tvättstugan.

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

**Renovering av återstående hiss (Wargentinsgatan 7)**

**Stampsplning**

**Nytt tätskikt i muren mellan garaget och Smultronet 2**

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 53 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 553 och under året har det tillkommit 66 och avgått 62 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 557.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	225	249	277	257	217
Skuldsättning, kr/kvm	4 491	4 562	4 662	4 692	4 587
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 824	5 939	6 068	6 109	5 972
Räntekänslighet, %	7	9	10	10	9
Energikostnad, kr/kvm	284	288	187	209	190
Årsavgifter, kr/kvm	815	779	713	691	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	63	61	60	61
Totala intäkter, kr/kvm	994	947	894	890	830
Nettoomsättning, tkr	21 720	20 548	19 336	19 602	18 283
Resultat efter finansiella poster, tkr	-92	1 930	1 857	-1 571	382
Soliditet, %	18	18	16	15	16

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökande ränte- och driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 5 158 769 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 225 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden fokuserar nu styrelsen på att sänka kostnadsbilden och följa upp om en eventuell avgiftshöjning 2025 skulle behövas.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	590 556	0	0	590 556
Upplåtelseavgifter, kr	12 142 544	0	0	12 142 544
Uppskrivningsfond, kr	98 026	0	0	98 026
Underhållsfond, kr	7 752 503	0	2 973 857	10 726 360
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 583 629</b>	<b>0</b>	<b>2 973 857</b>	<b>23 557 486</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	26 840	1 929 637	-2 973 857	-1 017 380
Årets resultat, kr	1 929 637	-1 929 637	-91 733	-91 733
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 956 477</b>	<b>0</b>	<b>-3 065 590</b>	<b>-1 109 113</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 540 106</b>	<b>0</b>	<b>-91 733</b>	<b>22 448 373</b>

\* Under året 2023 har reservation till underhållsfond gjorts med 2 670 000 kr samt ianspråktagande skett med 119 636 kr

\* Under året 2024 har reservation till underhållsfond gjorts med 2 045 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 621 507 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	-593 887
Årets resultat, kr	-91 733
Reservation till underhållsfond, kr	-2 045 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 621 507
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 109 113</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 109 113</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	21 720 320	20 548 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 498	320 507
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>21 828 818</b>	<b>20 868 884</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-14 654 288	-12 619 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 000 223	-686 282
Personalkostnader	Not 6	-307 993	-278 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 414 233	-3 436 403
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-19 376 736</b>	<b>-17 020 800</b>

**Rörelseresultat****2 452 082****3 848 084****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 479	22 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 561 294	-1 941 066
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 543 815</b>	<b>-1 918 446</b>

**Resultat efter finansiella poster****-91 733****1 929 637****Resultat före skatt****-91 733****1 929 637****Årets resultat****-91 733****1 929 637**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	116 495 925	118 772 091
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	19 285
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	3 585 347	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>120 081 272</b>	<b>118 791 376</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>120 081 272</b>	<b>118 791 376</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		64 054	74 498
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 625 383	8 204 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	974 107	537 370
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>7 663 544</b>	<b>8 816 363</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	18 089	12 125
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>18 089</b>	<b>12 125</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>7 681 633</b>	<b>8 828 488</b>

### Summa Tillgångar

**127 762 905**      **127 619 864**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 733 100	12 733 100
Uppskrivningsfond	98 026	98 026
Fond för yttre underhåll	10 726 360	7 752 503
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>23 557 486</b>	<b>20 583 629</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 017 380	26 840
Årets resultat	-91 733	1 929 637
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 109 113</b>	<b>1 956 477</b>

### Summa Eget kapital

**22 448 373**      **22 540 106**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	57 277 926	59 482 123
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>57 277 926</b>	<b>59 482 123</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	41 305 459	41 043 190
Leverantörsskulder		2 004 130	1 191 886
Skatteskulder		207 864	118 753
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	930 504	855 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 588 649	2 387 888
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>48 036 606</b>	<b>45 597 635</b>

### Summa Skulder

**105 314 532**      **105 079 758**

### Summa Eget kapital och skulder

**127 762 905**      **127 619 864**

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 2 452 082 3 848 084

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 3 414 233 3 436 403

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***3 414 233 3 436 403**

Erhållen ränta 17 479 22 620

Erlagd ränta -2 459 752 -1 922 114

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****3 424 041 5 384 992***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -340 433 1 055 308

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 2 075 160 -315 183

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***1 734 728 740 125****Kassaflöde från den löpande verksamheten****5 158 769 6 125 117****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -4 704 129 -2 182 575

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten****-4 704 129 -2 182 575****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 941 928 -2 196 587

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-1 941 928 -2 196 587****Årets kassaflöde****-1 487 288 1 745 955**

Likvida medel vid årets början 7 530 758 5 784 803

Likvida medel vid årets slut 6 043 470 7 530 758

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-30 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 876 608	11 336 510
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 800 563	1 699 580
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	293 116	293 110
	Hyror lokaler	2 953 663	2 792 363
	Hyror garage och parkeringsplatser	4 321 256	1 614 265
	Hyror övrigt	147 746	170 568
	Övriga primära intäkter	500 823	3 025 764
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>21 893 775</b>	<b>20 932 160</b>
	Avgiftsbortfall	0	-272 127
	Hyresbortfall	-173 455	-111 656
	<i>Summa</i>	<b>-173 455</b>	<b>-383 783</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>21 720 320</b>	<b>20 548 377</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	172 913
	Övriga sekundära intäkter	108 498	147 594
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>108 498</b>	<b>320 507</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 778 940	-1 580 913
	Snö och halk-bekämpning	-63 794	-114 978
	Reparationer	-672 389	-767 829
	Planerat underhåll	-1 621 507	-119 636
	Försäkringsskador	-72 210	-99 759
	El	-1 811 124	-2 288 979
	Uppvärmning	-3 708 059	-3 401 548
	Vatten	-712 695	-650 987
	Sophämtning	-879 493	-473 888
	Fastighetsförsäkring	-361 148	-364 946
	Kabel-TV och bredband	-646 035	-637 416
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 283 650	-1 170 903
	Förvaltningsavtalskostnader	-956 742	-925 697
	Övriga driftkostnader	-86 501	-22 384
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-14 654 288</b>	<b>-12 619 862</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 773	-38 232
	Administrationskostnader	-209 609	-164 734
	Extern revision	-121 205	-114 449
	Konsultkostnader	-12 500	0
	Föreningsverksamhet	-20 999	-6 225
	Övriga förvaltningskostnader	-590 138	-362 642
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 000 223</b>	<b>-686 282</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 450	-10 763
	Övriga arvoden	-226 908	-200 813
	Sociala avgifter	-73 635	-66 677
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-307 993</b>	<b>-278 253</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 513 537	-2 535 706
	Avskrivning på markanläggning	-881 410	-881 410
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 286	-19 287
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-3 414 233</b>	<b>-3 436 403</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 584	2 492
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13 895	20 128
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>17 479</b>	<b>22 620</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 561 269	-1 937 697
	Övriga räntekostnader	-25	-3 369
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 561 294</b>	<b>-1 941 066</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	148 470 441	145 779 616
	Ingående anskaffningsvärde mark	505 000	505 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	25 292 313	25 187 938
	Årets investeringar	1 118 782	2 795 200
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>175 386 536</b>	<b>174 267 754</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 495 663	-52 078 547
	Årets avskrivningar	-3 394 947	-3 417 116
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 890 610</b>	<b>-55 495 663</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 495 926</b>	<b>118 772 091</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	261 000 000	261 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	37 003 000	37 003 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	528 000 000	528 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 826 000	13 826 000
	<b>Summa</b>	<b>839 829 000</b>	<b>839 829 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	112 068 500	112 068 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>112 068 500</b>	<b>112 068 500</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	192 867	192 867
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192 867</b>	<b>192 867</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-173 582	-154 295
	Årets avskrivningar	-19 286	-19 287
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-192 867</b>	<b>-173 582</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>19 285</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	612 625
	Årets investeringar	3 585 347	0
	Omklassificering till byggnad	0	-612 625
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 585 347</b>	<b>0</b>

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	6 025 381	7 518 633
---------------------	-----------	-----------

Skattekonto	600 002	685 862
-------------	---------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>6 625 383</b>	<b>8 204 495</b>
--------------------------------	------------------	------------------

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	974 107	537 370
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>974 107</b>	<b>537 370</b>
---	----------------	----------------

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Kassa	18 089	12 125
-------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>18 089</b>	<b>12 125</b>
-----------------------------	---------------	---------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,58%	2026-01-30	8 152 688	0
SBAB	3,85%	2026-05-19	12 830 843	0
SBAB	2,32%	2025-09-08	13 836 581	100 640
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-09	9 750 000	0
Stadshypotek AB	3,34%	2025-07-17	9 750 000	0
Stadshypotek AB	3,46%	2027-07-30	14 573 850	0
Stadshypotek AB	0,58%	2026-01-30	14 997 270	0
Stadshypotek AB	0,54%	2025-07-30	2 872 500	30 000
Stadshypotek AB	3,99%	2027-10-30	6 757 753	34 478
Stadshypotek AB	3,11%	2025-11-13	2 014 392	0
Stadshypotek AB	3,11%	2025-11-13	3 047 508	0
			<b>98 583 385</b>	<b>165 118</b>

Långfristig del	57 277 926
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	34 478
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	41 270 981
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	41 305 459
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	165 118
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	660 472
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,54%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,58%	2026-01-30	8 152 688	0
SBAB	3,85%	2026-05-19	12 830 843	0
SBAB	2,32%	2025-09-08	13 836 581	100 640
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-09	9 750 000	0
Stadshypotek AB	3,34%	2025-07-17	9 750 000	0
Stadshypotek AB	3,46%	2027-07-30	14 573 850	0
Stadshypotek AB	0,58%	2026-01-30	14 997 270	0
Stadshypotek AB	0,54%	2025-07-30	2 872 500	30 000
Stadshypotek AB	3,99%	2027-10-30	6 757 753	34 478
Stadshypotek AB	3,11%	2025-11-13	2 014 392	0
Stadshypotek AB	3,11%	2025-11-13	3 047 508	0
			<b>98 583 385</b>	<b>165 118</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld 34 478

Lån som ska konverteras inom ett år 41 270 981

Kortfristig del 41 305 459

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	581 031	431 106
Momsskuld	72 318	170 595
Inre fond	67 384	67 384
Övriga kortfristiga skulder	209 771	186 832
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>930 504</b>	<b>855 917</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 452 675	1 409 566
Upplupna räntekostnader	244 387	142 845
Övriga upplupna kostnader	1 891 587	835 477
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 588 649</b>	<b>2 387 888</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Järnvägsmannen, org.nr. 702001-0554

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnvägsmannen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 maj 2024 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 Brf Järnvägsmannen för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Järnvägsmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIC THORSLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 16:43:41



**HANS TORIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-06-01 kl. 16:55:04



**HELENA MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 12:50:40



**SARA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 09:37:12



**FANNY LUNDEVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 15:54:45



**ANNA RAMSAY AIGROT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 12:16:44



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:06:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Järnvägsmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 08:07:31



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.