



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-0554 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1929. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-11-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smultronet 3	1929-10-10	1929
Smultronet 4	1932-04-21	1932
Smultronet 5	1932-04-21	1932
<b>Totalt 3 objekt</b>		

Fastigheterna har varit försäkrade i IF till fullvärde under räkenskapsåret.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
21	lokaler (hyresrätt)	5111
417	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16925
<b>Totalt 438 objekt</b>		<b>22036</b>

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eric Thorslund	Ordförande	2022-06-15	
Helena Magnusson	Vice ordförande	2022-06-15	
Sofia Ekervhén	Ledamot	2022-06-15	
Angelica Svensson Eshraghi	Ledamot	2022-06-15	
Sara Nilsson	Ledamot	2022-06-15	
Marcus Kjellberg	Suppleant	2022-06-15	2022-12-01
Mikaela Flennerhag	Suppleant	2022-06-15	2022-12-01
William Svärd	Suppleant	2022-06-15	2022-12-01

De ledamöter och suppleanter i styrelsen vars mandatperiod löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma är Eric Thorslund, Angelica Eshraghi, Sara Nilsson och Sofia Ekervhén.

Föreningens firmatecknare har under 2022 varit styrelsen samt två i förening av Eric Thorslund, Angelica Eshraghi, Rebecca Fjällborg (t.o.m. 2022-06-15), Helena Magnusson och Sofia Ekervhén (fr.o.m. 2022-06-15).

Vid ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2022 valdes Mathilda Welin Brook som internrevisor och Maria Henriksson som revisorssuppleant. Till extern revisor valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedningen bestod fram till föreningsstämman 15 juni 2022 av Camilla Seidl (sammankallande), Mathilda Welin Brook och Hanna Toplovec.

Vid ordinarie stämma 15 juni 2022 valdes Mathilda Welin Brook (sammankallande) och Mikael Schantli till valberedning.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2022.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda styrelsesammanträden.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Medlemmarnas årsavgifter till föreningen ändrades inte under året.

Styrelsens arbete syftar till att föreningen skall ha en stabil ekonomi på lång sikt.

Reservering av medel i fonden för framtida underhåll av fastigheterna, den s.k. yttre fonden, sker kontinuerligt i enlighet med föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut uppgick vid räkenskapsårets utgång till 102 721 900 kr.

Räkenskapsårets avskrivning på byggnader, markanläggningar samt maskiner & tekniska anläggningar uppgår till 3 244 844 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservering till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

### 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 fjärrvärmeanläggning.

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.

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

**Renovering av återstående fem hissar (2023-2024)**

**Renovering av tvättstugan**

**Stampolning**

**Relining av garagets avloppsstammar**

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 51 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 552 och under året har det tillkommit 64 och avgått 66 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 550.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	277	257	217	253	207
Skuldsättning, kr/kvm	4 662	4 692	4 587	4 618	4 517
Räntekänslighet, %	10	10	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	184	206	187	211	213
Driftskostnad, kr/kvm	616	765	584	559	594
Årsavgifter, kr/kvm	638	638	638	638	638
Totala intäkter, kr/kvm	882	878	819	796	778
Nettoomsättning, tkr	19 705	19 602	18 283	18 158	17 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 857	-1 571	382	-483	290
Soliditet, %	16	15	16	16	16

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	590 556	0	0	590 556
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 142 544	0	0	12 142 544
Uppskrivningsfond, kr	98 026	0	0	98 026
Underhållsfond, kr	8 935 264	-2 187 035	0	6 748 229
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>21 766 390</b>	<b>-2 187 035</b>	<b>0</b>	<b>19 579 355</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 441 756	615 624	0	-826 132
Årets resultat, kr	-1 571 411	1 571 411	1 857 246	1 857 246
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 013 167</b>	<b>2 187 035</b>	<b>1 857 246</b>	<b>1 031 114</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 753 223</b>	<b>0</b>	<b>1 857 246</b>	<b>20 610 469</b>

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

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-826 132
Årets resultat, kr	1 857 246
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 031 114</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 013 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 008 726
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>26 840</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 704 942	19 602 101
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-11 916 274	-12 222 626
Övriga externa kostnader	Not 3	-354 314	-251 456
Planerat underhåll		-1 008 726	-4 100 035
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-288 698	-292 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 244 844	-3 125 044
Summa rörelsekostnader		-16 812 856	-19 991 811
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 892 085</b>	<b>-389 710</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 075	4 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 040 914	-1 186 184
Summa finansiella poster		-1 034 840	-1 181 701
<b>Årets resultat</b>		<b>1 857 246</b>	<b>-1 571 411</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	119 394 007	114 575 357
Inventarier och maskiner	Not 8	38 572	57 859
Pågående nyanläggningar	Not 9	612 625	3 147 978
		<u>120 045 204</u>	<u>117 781 194</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 045 204</u>	<u>117 781 194</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		115 970	229 421
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 772 527	7 518 700
Placeringskonto HSB Stockholm		391	389
Övriga fordringar	Not 10	1 423 961	177 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	813 107	977 434
		<u>8 125 955</u>	<u>8 903 176</u>
Kassa och bank	Not 12	11 886	8 059
Summa omsättningstillgångar		<u>8 137 841</u>	<u>8 911 235</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>128 183 045</u></b>	<b><u>126 692 428</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	590 556	590 556
Upplåtelseavgifter	12 142 544	12 142 544
Uppskrivningsfond	98 026	98 026
Yttre underhållsfond	6 748 229	8 935 264
	<u>19 579 355</u>	<u>21 766 390</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-826 132	-1 441 756
Årets resultat	1 857 246	-1 571 411
	<u>1 031 114</u>	<u>-3 013 167</u>
Summa eget kapital	<u>20 610 469</u>	<u>18 753 223</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>66 763 428</u>	<u>90 514 337</u>
	66 763 428	90 514 337
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 35 958 472	12 883 897
Leverantörsskulder	750 258	1 134 224
Skatteskulder	89 563	127 839
Fond för inre underhåll	68 555	68 555
Övriga skulder	Not 15 1 212 487	749 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 729 813</u>	<u>2 460 809</u>
	40 809 148	17 424 868
Summa skulder	107 572 576	107 939 205
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>128 183 045</u></b>	<b><u>126 692 428</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 857 246	-1 571 411
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 244 844	3 125 044
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 102 090	1 553 633
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-968 951	-346 122
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	309 705	271 388
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 442 843	1 478 899
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 508 854	-2 333 865
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 508 854	-2 333 865
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-676 334	2 329 712
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-676 334	2 329 712
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 742 345</b>	<b>1 474 747</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 527 148</b>	<b>6 052 401</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 784 803</b>	<b>7 527 148</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. 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.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,91% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 796 736	10 798 564
Individuell mätning el	980 715	608 606
Individuell mätning vatten	23 571	4 770
Hyror	6 282 756	6 096 565
Bredband	293 466	293 708
Övriga intäkter	1 433 517	2 497 757
Bruttoomsättning	<u>19 810 761</u>	<u>20 299 970</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-105 218	-697 209
Hyresförluster	-601	-660
	<b>19 704 942</b>	<b>19 602 101</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 526 669	1 861 550
Reparationer	1 827 640	1 671 026
El	1 396 786	1 068 426
Uppvärmning	2 188 705	3 002 310
Vatten	529 418	523 749
Sophämtning	500 390	450 839
Fastighetsförsäkring	577 366	519 340
Kabel-TV och bredband	602 130	590 418
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 141 713	1 055 973
Förvaltningsarvoden	1 464 634	1 291 761
Övriga driftkostnader	160 822	187 234
	<b>11 916 274</b>	<b>12 222 626</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	1 906	12 575
Hyror och arrenden	17 156	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	44 515	34 623
Administrationskostnader	172 582	100 238
Extern revision	101 813	95 969
Konsultkostnader	16 341	0
Medlemsavgifter	0	8 050
	<b>354 314</b>	<b>251 456</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	206 724	200 872
Revisionsarvode	9 902	12 852
Övriga arvoden	2 898	8 806
Sociala avgifter	68 974	69 919
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>288 698</b>	<b>292 649</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 203	2 448
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	388
Ränteintäkter skattekonto	1 441	0
Övriga ränteintäkter	1 429	1 647
	<b>6 075</b>	<b>4 483</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 038 191	1 185 777
Övriga räntekostnader	2 723	407
	<b>1 040 914</b>	<b>1 186 184</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	162 923 347	162 923 347
Anskaffningsvärde mark	505 000	505 000
Årets investeringar	8 044 207	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 472 554</b>	<b>163 428 347</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-48 852 990	-45 747 232
Årets avskrivningar	-3 225 558	-3 105 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 078 547</b>	<b>-48 852 990</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>119 394 007</b>	<b>114 575 357</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	261 000 000	225 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	37 003 000	31 117 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	528 000 000	464 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	13 826 000	13 640 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>839 829 000</b>	<b>733 757 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	192 867	192 867
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192 867</b>	<b>192 867</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-135 008	-115 721
Årets avskrivningar	-19 287	-19 287
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-154 295</b>	<b>-135 008</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>38 572</b>	<b>57 859</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 147 978	814 113
Årets investeringar	5 508 854	2 333 865
Omklassificering till byggnad	-8 044 207	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>612 625</b>	<b>3 147 978</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 423 961	177 232
	<b>1 423 961</b>	<b>177 232</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	813 107	977 434
	<b>813 107</b>	<b>977 434</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	11 886	8 059
	<b>11 886</b>	<b>8 059</b>
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>		

Noter		2022-12-31		2021-12-31
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Nästa års amortering
SBAB	20907843	3,75%	2024-11-12	166 668
SBAB	22506226	0,52%	2024-07-17	166 668
SBAB	22506234	0,52%	2024-07-17	166 664
SBAB	24042383	0,52%	2024-07-17	0
SBAB	24042480	1,62%	2023-09-08	0
SBAB	24042510	0,45%	2023-07-17	0
SBAB	25063775	2,32%	2025-09-08	85 879
SBAB	31007666	0,59%	2023-05-09	47 000
SBAB	32067972	0,45%	2023-06-30	0
Stadshypotek AB	341503	0,58%	2026-01-30	0
Stadshypotek AB	341504	0,58%	2026-01-30	0
Stadshypotek AB	529350	3,99%	2027-10-30	0
Stadshypotek AB	388059	0,54%	2025-07-30	30 000
				102 721 900
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				99 407 505
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>66 763 428</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				<b>35 958 472</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				112 068 500
				112 068 500
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>				
Kortfristig del av långfristig skuld				35 958 472
				12 883 897
				<b>35 958 472</b>
				<b>12 883 897</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>				
Depositioner				597 086
Momsskuld				492 246
				257 298
				1 212 487
				749 544
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
Upplupna räntekostnader				123 893
Förutbetalda hyror och avgifter				62 011
Övriga upplupna kostnader				1 711 685
				850 487
				2 729 813
				2 460 809

Ovanstående poster består av förskottsintäkt avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter

.....  
Angelica Svensson Eshraghi

.....  
Eric Thorslund

.....  
Helena Magnusson

.....  
Sofia Ekervhén

.....  
Sara Nilsson

Våra revisionsberättelser har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

.....  
Mathilda Welin Brook  
Internrevisor

.....  
Ella Bladh  
Aktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM** 702001-0554 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-10 13:38:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIC THORSLUND

Datum

Eric Thorslund

Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-09 16:15:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA MAGNUSSON

Datum

Helena Magnusson

Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-10 13:48:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANGELICA SVENSSON  
ESHRAGHI

Datum

Angelica Svensson Eshraghi

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-09 14:59:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sara Elisabeth Nilsson

Datum

Sara Nilsson

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-09 09:00:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIA EKERVHÉN

Datum

Sofie Ekervhén

Suppleant

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-10 21:13:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-09 09:10:10 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHILDA WELIN BROOK

Datum

Mathilda Welin Brook

Leveranskanal: E-post



# Granskningsrapport avseende bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm (org. Nr. 702001-0554) under perioden 2022-01-01 – 2022-12-31.

Som bostadsrättsföreningens ordinarie internrevisor har jag granskat styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen under räkenskapsåret 2022. Jag har under perioden följt styrelsens arbete genom granskning av styrelse- och föreningsdokumentation innefattande styrelseprotokoll jämte bilagor, bostadsrättsföreningens underhållsplan och leverantörsavtal samt diverse annan dokumentation.

Viktiga aspekter av styrelsens arbete som jag tittat närmare på inkluderar att underhållsplan och stadgar följs, att styrelsen aktivt arbetat med föreningens externa avtal med lokalhyresgäster och avseende fastighetsskötsel samt att styrelsen har god kontroll över bostadsrättsföreningens lån.

## Underhåll, Renoveringar etc

Under 2022 har större underhåll genomförts. Detta har bl.a. inkluderat färdigställande av gårdsbjälklagsrenovering samt ny uteplats vid tvättstugan. Utöver detta har taket samt fotrännor målats om. Ekfasaderna på Wargentinsgatan har även renoverats till originalskick. Under hösten har även en ny undervärmscentral installerats. Denna var initialt planerad att bytas ut under 2023 men bytet fick genomföras tidigare än väntat då den gamla värmeväxlaren gav upp under juni 2022.

Styrelsen följer i allt väsentligt underhållsplanen men givet det ekonomiska läget under 2022, vilket även förväntas fortgå under åtminstone 2023, beslutade styrelsen att under 2023 endast utföra det som underhållsmässigt är akut bl.a. så kommer man inte att renovera tvättstugan samt skjuta inköp och installation av nya gårdsportar i Zettervallhuset på framtiden.

## Arbetet genomfört i linje med föreningens stadgar

Min bedömning är att styrelsen under året följt stadgarna. Styrelseprotokoll med tillhörande förvaltningsrapport har i regel varit utförliga och det har gått att följa styrelsens arbete på ett tydligt sätt.

## Hyreslokaler

Som framgår av förvaltningsberättelsen var samtliga av föreningens hyreslokaler uthyrda vid räkenskapsårets utgång. Styrelsen har god kontroll på respektive avtals löptid och ser över hyresnivåerna på de avtal som löper ut.

## Fastighetsskötsel och andra löpande kostnader

Vad rör avtalen rörande fastighetsskötseln uppfattar jag att styrelsen löpande kontrollerar så att avtalen följs. Styrelsen har vidtagit åtgärder i det fall styrelsen ansett att föreningen inte erhållit de tjänster som avtalats om.

Som känt har inflationstakten under 2022 varit hög. Detta har i föreningens fall märkts bl.a. genom höjningar om 8-12% på värme- och vattenavgifterna. Jag noterar dock att styrelsen under 2022 utfört ett stort antal åtgärder för att motverka kostnadsökningar. Ex. genom att granska driftsavtal och byta till energisnålare belysning i trapphus, vindar och källare. Jämför man med 2021 har driftskostnaderna (kr/kvm) de facto gått ner.

Under 2022 så hade föreningen ett låst el-avtal vilket visade sig lyckosamt mot bakgrund av de skyhöga elpriserna under hösten och vintern 2022. Styrelsen omförhandlade avtalet för el under hösten 2022 och från januari 2023 har föreningen nu ett rörligt el-avtal via Fortum. Detta för att priset på låst el-avtal var ohemult höga vid omförhandlingstillfället.

## Lån och styrelsens kontroll över desamma

Vad gäller föreningens lån så kan följande noteras. Under 2022 har föreningens räntekostnader minskat och amortering sker enligt plan. Under 2023 så löper dock bindningstiden ut för lån motsvarande 40 Mkr. Styrelsen förväntar sig att räntan kommer att höjas med minst 3% vilket kommer få en påverkan av föreningens ekonomi. Mot bakgrund av bl.a. detta har styrelsen aviserat om höjningar av medlemsavgiften under 2023.

Jag uppfattar dock att styrelsens avsikt är att lånen på sikt ska kunna minskas ytterligare. Denna ambition blir än viktigare givet stundande räntehöjningar.

### **Avseende frågan om ansvarsfrihet**

Sammanfattningsvis uppfattar jag att styrelsen fortsatt lägger ner mycket arbete på att både sänka föreningens (inklusive medlemmarnas) kostnader samt höja dess inkomster. Samtidigt följs och uppdateras underhållsplanen kontinuerligt. Jag bedömer att styrelsens förvaltning under året varit god och tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för årets förvaltning.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

**Granskare**

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**MATHILDA WELIN BROOK** 198809097564 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-09 09:08:01 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHILDA WELIN BROOK

Datum

Mathilda Welin Brook

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm, org.nr 702001-0554

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

***2023-05-10 21:14:03 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post