

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Järnvägsmanen i Stockholm
Org.nr: 702001-0554

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningen registrerades den 15 juni 1929. Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter innehållande 16 925 kvm bostadsyta och 5 111 kvm lokalyta (totalt 22 037 kvm). Fastigheterna har varit försäkrade i IF till fullvärde under räkenskapsåret.

Fastigheterna är:

Smultronet 3: Wargentinsgatan 1, Kungsholmsgatan 42-54 och Celsiusgatan 2.

Smultronet 4: Celsiusgatan 4-8, Wargentinsgatan 5E.

Smultronet 5: Wargentinsgatan 3-7.

Av föreningens 417 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt och samtliga lokaler upplåts med hyresrätt. Vid räkenskapsårets slut var alla föreningens 21 hyreslokaler uthyrd.

Fördelningen av föreningens 417 lägenheter ser ut som följande per 2021-12-31:

Antal rum	Antal lgh	Yta
1	180	6 288
2	212	9 050
3	20	1 085
4	4	372
5	1	130
Totalt:	417 st	16295 kvm

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättningar.

Under tiden fram till ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2021:

Eric Thorslund	Ordförande
Marie Sandgren	Ledamot
Angelica Eshraghi	Ledamot
Daniel Celik	Ledamot
Marcus Kjellberg	Ledamot
Helena Magnusson	Ledamot
Robert Eshraghi	Ledamot
Rebecca Fjällborg	suppleant
Mikaela Flennerhag	Suppleant (tillträdde ej pga tidsbrist)

Under tiden från ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2021:

Eric Thorslund	Ordförande
Angelica Svensson Eshraghi	Vice ordförande
Rebecca Fjällborg	Ledamot
Sara Nilsson	Ledamot
Marcus Kjellberg	Ledamot
Helena Magnusson	Ledamot
Sofie Ekervhén	Suppleant
Mikaela Flennerhag	Suppleant

De ledamöter och suppleanter i styrelsen vars mandatperiod löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma är Marcus Kjellberg, Rebecca Fjällborg, och Helena Magnusson.

Medlemmar

Föreningen hade 552 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021, medlemsantalet har ökat med 6 st. Under året har 66 överlåtelse skett.

Stadgar

Nuvarande stadgar registrerades 2016-11-28 hos Bolagsverket.

Firmateckning och revisorer

Föreningens firmatecknare har under 2021 varit styrelsen samt två i förening av

Eric Thorslund, Angelica Eshraghi (fr.o.m. 2021-06-09), Rebecca Fjällborg (fr.o.m. 2021-06-09), Helena Magnusson, Marie Sandgren (t.o.m. 2021-06-09) och Daniel Celik (t.o.m. 2021-06-09).

Vid ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2021 valdes Camilla Seidl som internrevisor och Mathilda Welin Brook som revisorssuppleant. Till extern revisor valdes Öhrings Pricewaterhouse Coopers AB. Camilla Seidl avgick under 2021.

Valberedning

Valberedningen bestod fram till föreningsstämman 9 juni 2021 av Stina Sandén (sammankallande), Camilla Seidl och Malin Carlsdotter.

Vid ordinarie stämma 9 juni 2021 valdes Camilla Seidl (sammankallande), Mathilda Welin Brook och Hanna Toplovec till valberedning.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Stämmor och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2021.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda styrelsesammanträden.

Förvaltning och fastighetsskötsel

HSB Stockholm sköter föreningens förvaltning. Förvaltare, utsedd av HSB Stockholm, har under räkenskapsåret varit Daniel Östensson (teknisk förvaltning), samt Anna Jansson och Nathalie Maurin (ekonomisk förvaltning).

Föreningen anlitar Renab/Klara Förvaltning för att sköta fastighetsskötseln.

Fastighetsskötaren arbetar fyra dagar per vecka.

Utöver dessa förvaltningsmässiga avtal hade föreningen under 2021 avtal med:

- **Fortum** angående leveranser av fjärrvärme.
- **Stockholms elbolag** angående leveranser av el.
- **ComHem** angående basutbud av kabel-TV.
- **IF** för fastighetsförsäkring.
- **Städicus** för trappstädning.
- **Stockholm Vatten Avfall** samt **Stena Recycling AB** för sophämtning.
- **Hissen AB** och **Thyssen Hiss AB** för hisservice.
- **Takjour Entreprenad AB** för takskottning.
- **Ownit** avseende gruppanslutning bredband.
- **Garagekoll AB/Parkando** avseende förvaltningen av garaget.
- **HSB Stockholm utemiljö** avseende skötseln av gården.

Fastigheterna

Föreningen har sedan länge en 20-årig underhållplan för byggnaderna som revideras årligen och medel för framtida underhåll avsätts i enlighet med densamma. 2021 är avsättningen till underhållsfonden 1 913 000 kr.

Under verksamhetsåret fortsatte det omfattande arbetet med att återställa Zettervallhusets nio entréer och trapphus till ett mer ursprungligt skick. Elmätare flyttades ner till källaren, nya träportar och armaturer installerades, och ytskikten målades om. Föreningen anslöts till IMD (individuellt elmätning), ett system där föreningen tecknar ett kollektivt elavtal till sina medlemmar med kraftigt sänkta elavgifter som följd.

Kalendarium över utfört större underhåll

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 säkerhetsutrustning 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 innerglaset mot energiglas.

Renovering av hvresnkalen på Celsiusgatan 8

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, individuellt elmätning.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Information till medlemmarna

Styrelsen informerar medlemmarna genom uppdateringar av föreningens hemsida (www.jarnvagsmannen.org), regelbundna medlemsutskick samt uppdateringar på föreningens Facebook-sida.

Årsavgifter och hyror

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 103 398 234 kr.

Räkenskapsårets avskrivning på byggnader, markanläggningar samt maskiner & tekniska anläggningar uppgår till 3 125 044 kr.

Nyckeltal

	2 021	2 020	2 019	2 018	2 017
Nettoomsättning i (tkr)	19 602	18 282	18 158	17 726	17 579
Resultat efter finansiella poster i (tkr)	-1 571	382	-483	289	2 542
Bokf.byggnadsvärde/kvm total yta(kr)	5 199	5 340	5 481	4 789	4 900
Lån per kvm bostadsyta (kr)	6 109	5 971	6 013	5 881	5 927
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,16	1,89	1,93	1,71	1,47
Soliditet (%)	14,80	16,17	15,78	16,47	16,29
Avgift per kvm bostadsyta (kr)	638	638	638	638	638

Genomsnittlig skuldränta: Föreningens räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Soliditet: nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	19 602 101
Rörelsekostnader	- 19 991 811
Finansiella poster	- 1 181 701
Extraordinära poster	+/- 0
Årets resultat	-1 571 411
Planerat underhåll	+ 4 100 035
Avskrivningar	+ 3 125 044
Årets sparande	5 653 669
Årets sparande per kvm total yta	257

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- nings fond	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	590 556	12 142 544	98 026	8 288 955	-1 177 821	382 375
Reservering till fond 2020				1 913 000	-1 913 000	
Ianspråktagande av fond 2020				-1 266 691	1 266 691	
Balanserat i ny räkning					382 375	-382 375
Årets resultat						-1 571 411
Belopp vid årets slut	590 556	12 142 544	98 026	8 935 264	-1 441 756	-1 571 411

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 441 756
Årets resultat	-1 571 411
	-3 013 167

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 913 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-4 100 035
Balanserat resultat	-826 132
	-3 013 167

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

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 602 101	18 282 938
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-12 222 626	-10 937 702
Övriga externa kostnader	Not 3	-251 456	-410 154
Planerat underhåll		-4 100 035	-1 266 691
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-292 649	-250 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 125 044	-3 125 810
Summa rörelsekostnader		-19 991 811	-15 991 066
Rörelseresultat		-389 710	2 291 871
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 483	4 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 186 184	-1 913 976
Summa finansiella poster		-1 181 701	-1 909 497
Årets resultat		-1 571 411	382 375

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	114 575 357	117 681 115
Inventarier och maskiner	Not 8	57 859	77 146
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 147 978	814 113
		<u>117 781 194</u>	<u>118 572 373</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>117 781 194</u>	<u>118 572 373</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		229 421	11 257
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 518 700	4 451 017
Placeringskonto HSB Stockholm		389	1 593 052
Övriga fordringar	Not 10	177 232	33 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	977 434	993 296
		<u>8 903 176</u>	<u>7 082 034</u>
Kassa och bank	Not 12	8 059	8 332
Summa omsättningstillgångar		<u>8 911 235</u>	<u>7 090 366</u>
Summa tillgångar		<u>126 692 428</u>	<u>125 662 739</u>

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		590 556	590 556
Upplåtelseavgifter		12 142 544	12 142 544
Uppskrivningsfond		98 026	98 026
Yttre underhållsfond		8 935 264	8 288 955
		<u>21 766 390</u>	<u>21 120 081</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 441 756	-1 177 821
Årets resultat		-1 571 411	382 375
		<u>-3 013 167</u>	<u>-795 447</u>
Summa eget kapital		<u>18 753 223</u>	<u>20 324 634</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	90 514 337	43 650 026
		<u>90 514 337</u>	<u>43 650 026</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 883 897	57 418 496
Leverantörsskulder		1 134 224	1 414 536
Skatteskulder		127 839	270 700
Fond för inre underhåll		68 555	68 997
Övriga skulder	Not 15	749 544	309 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 460 809	2 205 998
		<u>17 424 868</u>	<u>61 688 079</u>
Summa skulder		<u>107 939 205</u>	<u>105 338 105</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>126 692 428</u>	<u>125 662 739</u>

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmanen i Stockholm

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 571 411	382 375
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 125 044	3 125 810
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 553 633	3 508 184
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-346 122	20 204
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	271 388	-366 989
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 478 900	3 161 399
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 333 865	-814 113
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 333 865	-814 113
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 329 712	-702 402
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 329 712	-702 402
Årets kassaflöde	1 474 747	1 644 884
Likvida medel vid årets början	6 052 401	4 407 517
Likvida medel vid årets slut	7 527 148	6 052 401

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

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga noter

Noter

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(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.

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 från år 2020 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 stämman.

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 1 459 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.

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	10 798 564	10 796 736
	Individuell mätning el	608 606	0
	Individuell mätning vatten	4 770	0
	Hyrer	6 096 565	5 897 843
	Bredband	293 708	301 215
	Övriga intäkter	2 497 757	2 011 311
	Bruttoomsättning	20 299 970	19 007 105
	Avgifts- och hyresbortfall	-697 209	-722 694
	Hyresförluster	-660	-1 473
		19 602 101	18 282 938
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 861 550	1 354 232
	Reparationer	1 671 026	1 127 876
	El	1 068 426	461 626
	Uppvärmning	3 002 310	3 177 969
	Vatten	523 749	540 682
	Sophämtning	450 839	802 859
	Fastighetsförsäkring	519 340	455 864
	Kabel-TV och bredband	590 418	596 522
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 055 973	1 043 463
	Förvaltningsarvoden	1 291 761	1 216 305
	Övriga driftkostnader	187 234	160 304
		12 222 626	10 937 702
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	12 575	4 748
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	34 623	122 334
	Administrationskostnader	100 238	149 430
	Extern revision	95 969	89 082
	Konsultkostnader	0	36 280
	Medlemsavgifter	8 050	8 280
		251 456	410 154
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	200 872	179 740
	Revisionsarvode	12 852	8 514
	Övriga arvoden	8 806	2 364
	Sociala avgifter	69 919	59 892
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		292 649	250 710
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 448	1 302
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	388	1 596
	Övriga ränteintäkter	1 647	1 581
		4 483	4 479

Bostadsrättsföreningen Järnvägs mannen i Stockholm

	2021-01-01	2020-01-01
Noter	2021-12-31	2020-12-31

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	1 185 777	1 913 168
Övriga räntekostnader	407	808
	1 186 184	1 913 976

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	162 923 347	162 923 347
Anskaffningsvärde mark	505 000	505 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 428 347	163 428 347
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 747 232	-42 640 709
Årets avskrivningar	-3 105 758	-3 106 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 852 990	-45 747 232
Utgående bokfört värde	114 575 357	117 681 115
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	225 000 000	225 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	31 117 000	31 117 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	464 000 000	464 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	13 640 000	13 640 000
Summa taxeringsvärde	733 757 000	733 757 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	192 867	192 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 867	192 867
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-115 721	-96 435
Årets avskrivningar	-19 287	-19 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 008	-115 721
Bokfört värde	57 859	77 146
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	814 113	0
Årets investeringar	2 333 865	814 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 147 978	814 113
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	177 232	6 314
Momsfordran	0	27 098
	177 232	33 412
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	977 434	993 296
	977 434	993 296

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår,
bl.a. försäkringspremie, samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	8 059	8 332
	8 059	8 332

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20907843	0,29%	2022-11-21	5 478 570	166 668
SBAB	22506226	0,52%	2024-07-17	5 603 570	166 668
SBAB	22506234	0,52%	2024-07-17	5 603 610	166 664
SBAB	24042383	0,52%	2024-07-17	4 200 000	0
SBAB	24042480	1,62%	2023-09-08	9 750 000	0
SBAB	24042510	0,45%	2023-07-17	9 750 000	0
SBAB	25063775	2,32%	2025-09-08	14 094 768	79 334
SBAB	31007666	0,59%	2023-05-09	12 889 593	47 000
SBAB	32067972	0,45%	2023-05-15	3 000 000	0
Stadshypotek AB	341503	0,58%	2026-01-30	8 152 688	0
Stadshypotek AB	341504	0,58%	2026-01-30	14 997 270	0
Stadshypotek AB	388059	0,537%	2025-07-30	2 962 500	30 000
Stadshypotek AB	59417	1,32%	2022-10-30	6 915 665	20 000
				103 398 234	676 334

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 100 016 564

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 90 514 337

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.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 112 068 500 112 068 500

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	12 883 897	57 418 496
	12 883 897	57 418 496

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	492 246	309 352
Momsskuld	257 298	0
	749 544	309 352

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	62 011	84 967
Förutbetalda hyror och avgifter	1 711 685	1 501 149
Övriga upplupna kostnader	687 113	619 882
	2 460 809	2 205 998

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

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Under 2022 beräknas ett antal tyngre underhållsarbeten av fastigheterna äga rum. Samtliga föreningens tak målas om. Två hissar (Wargentinsgatan 5A & 5C) totalrenoveras. Gårdsbjälklaget närmast Celsiusgatan 2 byts ut. Ekfasaden mot Wargentinsgatan, samt samtliga funkisportar renoveras. Styrelsen noterar att den tilltagande osäkerheten i vår del av världen, samt en ökande inflationstakt troligen kommer att leda till ett stigande ränteutveckling inom kort. I dagsläget ses dock inget behov av att höja medlemsavgiften.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

.....
 Angelica Eshraghi
 Ledamot

.....
 Eric Thorslund
 Ordförande

.....
 Helena Magnusson
 Ledamot

.....
 Marcus Kjellberg
 Ledamot

.....
 Rebecca Fjällborg
 Ledamot

.....
 Sofie Ekervhén
 Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mathilda Welin Brook
 Suppleant

Ella Bladh

Av föreningen vald revisor

Aktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM 702001-0554 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIC THORSLUND

Eric Thorslund

Ordförande

2022-05-24 12:32:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA MAGNUSSON

Helena Magnusson

Ledamot

2022-05-24 13:06:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rebecca Anna Margaretha Fjällborg

Rebecca Fjällborg

Ledamot

2022-05-24 14:53:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANGELICA SVENSSON ESHRAGHI

Angelica Eshraghi

Ledamot

2022-05-24 14:18:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Kjellberg

Marcus Kjellberg

Ledamot

2022-05-25 05:31:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIA EKERVHÉN

Sofie Ekervhén

Suppleant

2022-05-24 11:24:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-24 12:56:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHILDA WELIN BROOK

Datum

Mathilda Welin Brook

Av föreningen vald revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-25 10:17:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Granskningsrapport avseende bostadsrättsföreningen Järnvägs mannen i Stockholm (org. Nr. 702001-0554) under perioden 2021-01-01 – 2021-12-31.

Som bostadsrättsföreningens internrevisor har jag granskat styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen under räkenskapsåret 2021. Fram till oktober 2021 som suppleant och därefter som ordinarie Internrevisor. 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.

Under 2021 har större underhåll inkluderat färdigställande av trapphusrenovering samt nya portar till Zettervallhusets entréer. Föreningen har även låtit installera nya elcentraler samt gått över till kollektiv el, detta innebär att istället för att varje hushåll har en egen elnätsavgift är denna nu istället kollektiv, vilket således minskar kostnaderna för varje hushåll.

Utöver detta har OVK utförts för alla föreningens lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen. I tillägg har slutbesiktning gjorts av hissen på Celsiusgatan 8 som renoverades 2016. Slutbesiktning har även utförts för de balkonger på Zettervallhuset som uppfördes under 2016 av Balcona.

Såvitt jag kan bedöma följer styrelsen underhållsplanen med viss förskjutning. Det arbete rörande gårdsbjälklagsrenoveringen vid uteplatsen/tvättstugan samt takmålning + målning av fotrännor har förskjutits från 2021 till räkenskapsåret 2022. Detsamma gäller för två hissrenoveringar samt renovering av ekfasaderna på Wargentinsgatan.

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.

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.

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.

Vad gäller föreningens lån så kan följande noteras. Den genomsnittliga skuldräntan har minskat något och amortering sker enligt plan. Jag uppfattar att styrelsen vid omförhandling jämför alternativ för att erhålla en konkurrenskraftig ränta och att styrelsens avsikt är att lånen på sikt ska kunna minskas ytterligare. Detta blir än viktigare givet stundande räntehöjningar.

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

Mathilda Welin Brook
Internrevisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRNVÄGSMANNEN I STOCKHOLM 702001-0554 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-24 12:58:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHILDA WELIN BROOK

Datum

Mathilda Welin Brook

Av föreningen vald revisor

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 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 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 revisionssed 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 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 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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

2022-05-25 10:18:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

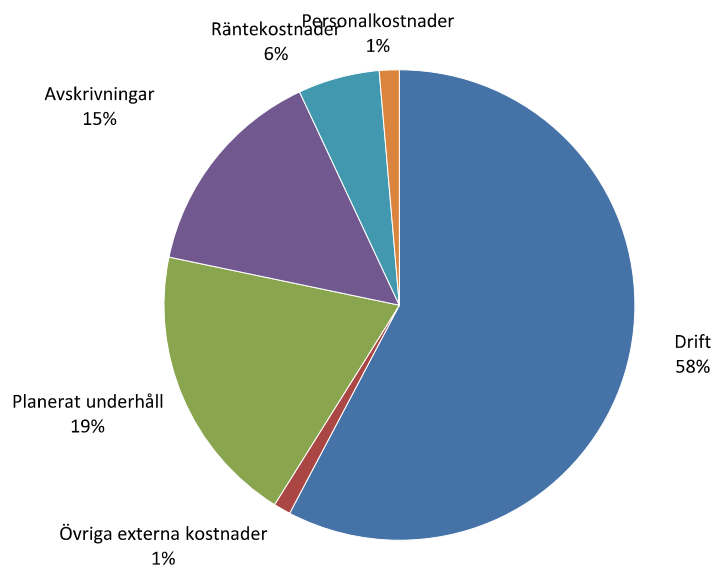
Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

