



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**JÄRNVÄGSMANNEN**

I

STOCKHOLM  
ORG.NR. 702001-0554

**ÅRSREDOVISNING**  
VERKSAMHETSÅRET 2025



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Järnvägsmannen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-0554 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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. 2026-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Eric Thorslund     | Ordförande | 2014-06-24 |            |
| Hans Torin         | Ledamot    | 2024-08-15 |            |
| Martin Lidén       | Ledamot    | 2025-06-11 |            |
| Martin Lidén       | Suppleant  | 2024-08-15 | 2025-06-11 |
| Helena Magnusson   | Ledamot    | 2016-08-02 |            |
| Sara Nilsson       | Ledamot    | 2021-08-10 |            |
| Anna Ramsay Aigrot | Ledamot    | 2024-08-15 |            |
| Fanny Lundvall     | Ledamot    | 2024-08-15 | 2025-06-11 |
| Isak Marquardt     | Suppleant  | 2025-08-17 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Magnusson, Hans Torin och Anna Ramsay.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Torin, Anna Ramsay och Helena Magnusson.

Revisorer har varit: Joakim Häll hos Kungsbron Borevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Mikael Schantli och Anthon Persson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt.

Väsentliga händelser 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.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-10.

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 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 Zettersvallhusets 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 Zettersvallhusets burspråk.

**2018**

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

Digitalisering av tvättstugans bokningssystem.

**2019**

Renovering av föreningens fönster (etapp 3: Zettersvallhuset).

Nytt passersystem (Aptus).

**2020**

Restaurering av Zettersvallhusets entréer och trapphus, etapp ett.

**2021**

Restaurering av Zettersvallhusets 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.

**2025**

Renovering av hissen på Wargentinsgatan 7.

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

**Stamspolning**

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

**Ommålning av fönster**

## Medlemsinformation

Under året har 59 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 557 och under året har det tillkommit 76 och avgått 71 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 561.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 217    | 225    | 249    | 277    | 257    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 374  | 4 491  | 4 562  | 4 662  | 4 692  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 695  | 5 824  | 5 939  | 6 068  | 6 109  |
| Räntekänslighet, %                     | 7      | 7      | 9      | 10     | 10     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 285    | 284    | 288    | 187    | 209    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 777    | 815    | 779    | 713    | 691    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 61     | 63     | 63     | 61     | 60     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 979    | 994    | 947    | 894    | 890    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 21 094 | 21 720 | 20 548 | 19 336 | 19 602 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 229    | -92    | 1 930  | 1 857  | -1 571 |
| Soliditet, %                           | 18     | 18     | 18     | 16     | 15     |

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>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                    | 10 726 360                 | 0                                                                      | 718 927                   | 11 445 287                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>23 557 486</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>718 927</b>            | <b>24 276 413</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 017 380                 | -91 733                                                                | -718 927                  | -1 828 040                 |
| Årets resultat, kr                    | -91 733                    | 91 733                                                                 | 228 901                   | 228 901                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 109 113</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-490 026</b>           | <b>-1 599 139</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>22 448 373</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>228 901</b>            | <b>22 677 274</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 045 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 326 073 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 | -1 109 113        |
| Årets resultat, kr                                  | 228 901           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -2 045 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 326 073         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 599 139</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-1 599 139</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 21 093 740               | 21 720 320               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 478 959                  | 108 498                  |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 21 572 699               | 21 828 818               |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -14 288 823              | -14 654 288              |
| Övriga externa kostnader                                                    |       | -852 791                 | -1 000 223               |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -312 418                 | -307 993                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -3 504 597               | -3 414 233               |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -18 958 629              | -19 376 736              |
| Rörelseresultat                                                             |       | 2 614 070                | 2 452 082                |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 29 327                   | 17 479                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -2 414 495               | -2 561 294               |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -2 385 169               | -2 543 815               |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 228 901                  | -91 733                  |
| Resultat före skatt                                                         |       | 228 901                  | -91 733                  |
| Årets resultat                                                              |       | 228 901                  | -91 733                  |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 117 838 459        | 116 495 925        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 0                  | 3 585 347          |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>117 838 459</b> | <b>120 081 272</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>117 838 459</b> | <b>120 081 272</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 97 902             | 64 054             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 5 348 300          | 6 625 383          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 995 535            | 974 107            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>6 441 736</b>   | <b>7 663 544</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 11 851             | 18 089             |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>11 851</b>      | <b>18 089</b>      |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>6 453 587</b>   | <b>7 681 633</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>124 292 046</b> | <b>127 762 905</b> |

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

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  | 11 445 287 | 10 726 360 |
| Summa Bundet eget kapital | 24 276 413 | 23 557 486 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -1 828 040 | -1 017 380 |
| Årets resultat         | 228 901    | -91 733    |
| Summa Ansamlad förlust | -1 599 139 | -1 109 113 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 22 677 274 | 22 448 373 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 21 245 408 | 57 277 926 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 21 245 408 | 57 277 926 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 75 149 898 | 41 305 459 |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 118 277  | 2 004 130  |
| Skatteskulder                                   |        | 29 096     | 207 864    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 1 516 104  | 930 504    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 2 555 989  | 3 588 649  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 80 369 363 | 48 036 606 |

|               |  |             |             |
|---------------|--|-------------|-------------|
| Summa Skulder |  | 101 614 771 | 105 314 532 |
|---------------|--|-------------|-------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 124 292 046 | 127 762 905 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



# Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 2 614 070         | 2 452 082         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 3 504 597         | 3 414 233         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>3 504 597</b>  | <b>3 414 233</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 29 327            | 17 479            |
| Erlagd ränta                                                                        | -2 471 248        | -2 459 752        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 676 745</b>  | <b>3 424 041</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -62 379           | -340 433          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -1 454 929        | 2 075 160         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-1 517 307</b> | <b>1 734 728</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 159 438</b>  | <b>5 158 769</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -1 261 783        | -4 704 129        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-1 261 783</b> | <b>-4 704 129</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -2 188 079        | -1 941 928        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-2 188 079</b> | <b>-1 941 928</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 290 425</b> | <b>-1 487 288</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>6 043 470</b>  | <b>7 530 758</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>4 753 046</b>  | <b>6 043 470</b>  |



**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 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:** 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                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 11 876 448               | 11 876 608               |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 973 461                  | 1 626 820                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 293 112                  | 293 116                  |
|       | Hyror lokaler                               | 2 987 216                | 2 953 663                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 4 029 834                | 4 321 256                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 367 851                  | 173 745                  |
|       | Hyror övrigt                                | 149 179                  | 147 746                  |
|       | Övriga primära intäkter                     | 585 079                  | 500 822                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>21 262 180</b>        | <b>21 893 775</b>        |
|       | Hysesbortfall                               | -168 440                 | -173 455                 |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-168 440</b>          | <b>-173 455</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>21 093 740</b>        | <b>21 720 320</b>        |

I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten, sophantering (inkl. smärre grovsopor) och utökat digitalt TV-grundutbud). El (IMD) och bredband faktureras också via föreningen men ingår inte årsavgifter bostäder.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 53 825                   | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 425 134                  | 108 498                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>478 959</b>           | <b>108 498</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                                                                          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                                                                   |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning                                                        | -2 726 779               | -2 735 682               |
|       | Snö och halk-bekämpning                                                                  | -2 114                   | -63 795                  |
|       | Reparationer                                                                             | -784 088                 | -672 389                 |
|       | Planerat underhåll                                                                       | -1 326 074               | -1 621 507               |
|       | Försäkringsskador                                                                        | -150 883                 | -72 210                  |
|       | El                                                                                       | -1 708 384               | -1 811 124               |
|       | Uppvärmning                                                                              | -3 604 724               | -3 708 059               |
|       | Vatten                                                                                   | -957 614                 | -712 695                 |
|       | Sophämtning                                                                              | -803 590                 | -879 493                 |
|       | Fastighetsförsäkring                                                                     | -383 236                 | -361 148                 |
|       | Kabel-TV och bredband                                                                    | -653 761                 | -646 035                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift                                                     | -1 114 098               | -1 283 650               |
|       | Övriga driftkostnader                                                                    | -73 477                  | -86 501                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                                                             | <b>-14 288 823</b>       | <b>-14 654 288</b>       |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                                                          | 0                        | -7 450                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -236 964                 | -234 358                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -75 454                  | -73 635                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-312 418</b>          | <b>-315 443</b>          |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -2 623 186               | -2 513 537               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -881 410                 | -881 410                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | 0                        | -19 286                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-3 504 597</b>        | <b>-3 414 233</b>        |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 20 548                   | 3 584                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 8 779                    | 13 895                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>29 327</b>            | <b>17 479</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -2 409 960               | -2 561 269               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -4 535                   | -25                      |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-2 414 495</b>        | <b>-2 561 294</b>        |
| Not 9 | Byggnader och mark                                            | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 149 589 223              | 148 470 441              |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 505 000                  | 505 000                  |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 25 292 313               | 25 292 313               |
|       | Årets investeringar                                           | 4 847 130                | 1 118 782                |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>180 233 666</b>       | <b>175 386 536</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                        | -58 890 610              | -55 495 663              |
|       | Årets avskrivningar                                           | -3 504 597               | -3 394 947               |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-62 395 207</b>       | <b>-58 890 610</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>117 838 459</b>       | <b>116 495 925</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 306 000 000              | 261 000 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 35 900 000               | 37 003 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 468 000 000              | 528 000 000              |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 13 184 000               | 13 826 000               |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>823 084 000</b>       | <b>839 829 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                          | 112 068 500              | 112 068 500              |
|       | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>112 068 500</b>       | <b>112 068 500</b>       |

| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                  |                  |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 3 585 347        | 0                |
|        | Årets investeringar                                                   | 583 408          | 3 585 347        |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -4 168 755       | 0                |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>         | <b>3 585 347</b> |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 4 741 195        | 6 025 381        |
|        | Övriga fordringar                                                     | 607 105          | 600 002          |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>5 348 300</b> | <b>6 625 383</b> |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                  |                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 995 535          | 974 107          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>995 535</b>   | <b>974 107</b>   |
| Not 13 | Kassa och bank                                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                                 |                  |                  |
|        | Kassa                                                                 | 11 851           | 18 089           |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                                           | <b>11 851</b>    | <b>18 089</b>    |

## Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års<br/>amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| SBAB Bank AB        | 3,85%            | 2026-05-19        | 12 830 843        | 0                               |
| Stadshypotek AB     | 2,31%            | 2026-11-13        | 3 047 508         | 0                               |
| Stadshypotek AB     | 2,29%            | 2026-09-09        | 9 750 000         | 0                               |
| Stadshypotek AB     | 2,39%            | 2026-09-01        | 13 761 850        | 0                               |
| Stadshypotek AB     | 2,34%            | 2026-07-30        | 2 842 500         | 30 000                          |
| Stadshypotek AB     | 0,58%            | 2026-01-30        | 8 152 688         | 0                               |
| Stadshypotek AB     | 0,58%            | 2026-01-30        | 14 997 270        | 0                               |
| Stadshypotek AB     | 3,99%            | 2027-10-30        | 6 688 797         | 17 239                          |
| Stadshypotek AB     | 3,46%            | 2027-07-30        | 14 573 850        | 0                               |
| Stadshypotek AB     | 2,31%            | 2026-07-17        | 9 750 000         | 0                               |
|                     |                  |                   | <b>96 395 306</b> | <b>47 239</b>                   |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 21 245 408 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 17 239     |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 75 132 659 |
| Kortfristig del                                           | 75 149 898 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 47 239     |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 188 956    |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,40%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SBAB Bank AB        | 3,85%            | 2026-05-19        | 12 830 843        | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,31%            | 2026-11-13        | 3 047 508         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,29%            | 2026-09-09        | 9 750 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,39%            | 2026-09-01        | 13 761 850        | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,34%            | 2026-07-30        | 2 842 500         | 30 000                      |
| Stadshypotek AB     | 0,58%            | 2026-01-30        | 8 152 688         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 0,58%            | 2026-01-30        | 14 997 270        | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 3,99%            | 2027-10-30        | 6 688 797         | 17 239                      |
| Stadshypotek AB     | 3,46%            | 2027-07-30        | 14 573 850        | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,31%            | 2026-07-17        | 9 750 000         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>96 395 306</b> | <b>47 239</b>               |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 17 239     |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 75 132 659 |
| Kortfristig del                           | 75 149 898 |

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                             |                  |                |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                  |                |
| Depositioner                | 588 402          | 581 031        |
| Momsskuld                   | 630 578          | 72 318         |
| Inre fond                   | 67 384           | 67 384         |
| Övriga kortfristiga skulder | 229 740          | 209 771        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>1 516 104</b> | <b>930 504</b> |

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 451 480        | 1 452 675        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 187 634          | 244 387          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 916 875          | 1 891 587        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>2 555 989</b> | <b>3 588 649</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.  
Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-05-26.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Järnvägsmanen i Stockholm, org.nr. 702001-0554

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnvägsmanen i Stockholm för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

#### 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 uppger, 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 för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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 uppgifter.
- 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 uppgifterna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppgifter 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 uppgifterna, 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 Järnvägs mannen i Stockholm för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Järnvägsmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579091432**

**Eric Thorslund**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 11:45:56



**Martin Lidén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 13:59:07



**Hans Torin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 11:19:04



**Helena Magnusson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 12:32:39



**Sara Nilsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 07:00:11



**Anna Ramsay Aigrot**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 16:38:15



**Joakim Häll**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 10:44:48



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Järnvägsmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579452710**

**Joakim Häll**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 10:46:38



# 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.