



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 (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1929. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

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

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital, kr	23 557 486	0	718 927	24 276 413
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 017 380	-91 733	-718 927	-1 828 040
Årets resultat, kr	-91 733	91 733	228 901	228 901
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 109 113	0	-490 026	-1 599 139
S:a eget kapital, kr	22 448 373	0	228 901	22 677 274

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 599 139

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 599 139
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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>		117 838 459	120 081 272
Summa Anläggningstillgångar		117 838 459	120 081 272

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>		6 441 736	7 663 544
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	11 851	18 089
<i>Summa Kassa och bank</i>		11 851	18 089
Summa Omsättningstillgångar		6 453 587	7 681 633
Summa Tillgångar		124 292 046	127 762 905

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 733 100	12 733 100
Uppskrivningsfond		98 026	98 026
Fond för yttre underhåll		11 445 287	10 726 360
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		24 276 413	23 557 486
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 828 040	-1 017 380
Årets resultat		228 901	-91 733
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-1 599 139	-1 109 113
Summa Eget kapital		22 677 274	22 448 373

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 245 408	57 277 926
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		21 245 408	57 277 926
<i>Kortfristiga skulder</i>			
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
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
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>	3 504 597	3 414 233
Erhållen ränta	29 327	17 479
Erlagd ränta	-2 471 248	-2 459 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 676 745	3 424 041
<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>	-1 517 307	1 734 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 159 438	5 158 769
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 261 783	-4 704 129
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 261 783	-4 704 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 188 079	-1 941 928
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 188 079	-1 941 928
Årets kassaflöde	-1 290 425	-1 487 288
Likvida medel vid årets början	6 043 470	7 530 758
Likvida medel vid årets slut	4 753 046	6 043 470



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 2025-12-31	2024-01-01 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>	21 262 180	21 893 775
	Hysesbortfall	-168 440	-173 455
	<i>Summa</i>	-168 440	-173 455
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 093 740	21 720 320

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	53 825	0
	Övriga sekundära intäkter	425 134	108 498
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	478 959	108 498

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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>	-14 288 823	-14 654 288
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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>	-312 418	-315 443
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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>	-3 504 597	-3 414 233

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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>	29 327	17 479
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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>	-2 414 495	-2 561 294
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>	180 233 666	175 386 536
	<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>	-62 395 207	-58 890 610
	<i>Utgående redovisat värde</i>	117 838 459	116 495 925
	<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>	823 084 000	839 829 000
	<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>	112 068 500	112 068 500

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>	0	3 585 347
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>	5 348 300	6 625 383
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>	995 535	974 107
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>	11 851	18 089

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 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
			96 395 306	47 239

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
			96 395 306	47 239

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>	1 516 104	930 504

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>	2 555 989	3 588 649

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. Revisor 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf 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.