

Årsredovisning
för
**BRF JÄRNVÄGSMANNEN I
KATRINEHOLM**

718500-0150

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF JÄRNVÄGSMANNEN I KATRINEHOLM får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningens huvudsakliga ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen är ett privatbostadsbolag och räknas som en äkta förening och har sitt säte i Katrineholm

Föreningens underhållsplan kommer att pausas fram till 2025, en stor satmrenovering kommer att genomföras under 2024, och kommer att ta mycket tid.

Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av Rådek KB i Katrineholm.

Information om fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Björken 7 med äganderätt. Föreningen är inte del i någon samfällighet. På fastigheten finns 2 stycken bostadshus med total 70 lägenheter, som byggdes år 1961. Total boyta är 4 125,2 kvadratmeter.

Lägenhetsförteckning

14 st:	1 rum och kök
28 st:	2 rum och kök
28 st:	3 rum och kök

JA

KB

KB

E b

Styrelsesammansättning

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie stämma har varit följande:

Ordförande

Maj-Gun Segerberg

Ordinarie ledamöter

Marcus Boije Eriksson

Stefan Hård

Karin Jansson

Britt Inger Åhman, vice ordförande

Suppleanter

Jan Erik Rosenkvist

Eva-Lena Schwartz

Revisor

Knut Herbertsson

Viola Marton

Valberedning

Hans Claesson

Marianne Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två ordinarie ledamöter i förening

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningstämma hölls den 21 maj 2023 med 35 medlemmar representerade.

Föreningen har sitt säte i Katrineholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen valt att säga upp föreningens anställda fastighetsskötare. I stället har avtal tecknats med TT Clean gällande städning, vinterväghållning och fastighetsskötsel.

Taket på A-huset har lagts om, besiktning är genomförd och godkänd. En garanti på 10 år finns på arbetet.

Föreningen har fått bidrag från Naturvårdsverket med 30 000 kr för installation av laddstolpar.

På ordinarie föreningsstämma togs beslut om att stamrenovering ska genomföras i föreningens hus. En arbetsgrupp har bildats inom styrelsen för att arbeta med projektet. Kontakt har tagits med flera banker om att låna till stambytet, och en konsult har anlitats för att hjälpa till med upphandling, kontroll och besiktning av stambytet.

Styrelsen har tagit beslut om att höja avgifterna med 50% på andeslvärdet för att finansiera stambytet.

Under året har föreningen byggt om förråd i källaren så att skyddsrum kan utrymmas och användas inom 48 timmar enligt myndighet för samhällsskydd och beredskap.

MB

MB

MB

MB

Föreningen har under året haft ett flertal arbetsdagar, många har varit med och hjälp till med skötsel av trädgården. Det är ett bra tillfälle att träffas och lära känna varandra.

Medlemsinformation

Styrelsen har beviljat tre lägenhetsöverlåtelser under året, och en andrahandsuthyrning.
Per 2023-12-31 har föreningen 82 stycken medlemmar i sina 70 lägenheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 831	2 496	0
Resultat efter finansiella poster	344	-74	0
Soliditet (%)	45,3	46,5	43,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	628	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 368	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 368	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	0	0
Räntekänslighet (%)	2,2	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	263	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,5	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Handwritten signatures and initials: MB, SA, E, and a stylized signature.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 000	681 652	4 980 148	-74 144	5 761 656
Disposition av föregående års resultat:			-74 144	74 144	0
Reservering fond yttre under		104 400	-104 400		0
Årets resultat				344 161	344 161
Belopp vid årets utgång	174 000	786 052	4 801 604	344 161	6 105 817

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 801 604
årets vinst	344 161
	5 145 765

disponeras så att till reservfond avsättes	104 400
i ny räkning överföres	5 041 365
	5 145 765

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

JK MB

[Signature]

[Signature]

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 831 408	2 496 412
Övriga rörelseintäkter		96 062	105 070
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 927 470	2 601 482
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 021 840	-2 090 755
Personalkostnader	4	-147 734	-185 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-294 160	-287 672
Summa rörelsekostnader		-2 463 734	-2 563 504
Rörelseresultat		463 736	37 978
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 576	-112 126
Summa finansiella poster		-119 575	-112 122
Resultat efter finansiella poster		344 161	-74 144
Resultat före skatt		344 161	-74 144
Årets resultat		344 161	-74 144

DA MB
E R

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 685 585	10 940 595
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	69 150
Summa materiella anläggningstillgångar		10 685 585	11 009 745
Summa anläggningstillgångar		10 685 585	11 009 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		792 020	51 457
Övriga fordringar		163 335	78 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 039	48 379
Summa kortfristiga fordringar		989 394	177 881
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 796 848	1 198 621
Summa kassa och bank		1 796 848	1 198 621
Summa omsättningstillgångar		2 786 242	1 376 502
SUMMA TILLGÅNGAR		13 471 827	12 386 247

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 000	174 000
Fond för yttre underhåll		786 052	681 652
Summa bundet eget kapital		960 052	855 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 801 604	4 980 148
Årets resultat		344 161	-74 144
Summa fritt eget kapital		5 145 765	4 906 004
Summa eget kapital		6 105 817	5 761 656
Långfristiga skulder			
Inteckningslån		0	133 000
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 503 106	5 783 106
Summa långfristiga skulder		5 503 106	5 916 106
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	140 000	0
Förskott från kunder		0	1
Leverantörsskulder		193 213	9 494
Skatteskulder		208 800	104 400
Övriga skulder		56 472	57 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 264 418	537 410
Summa kortfristiga skulder		1 862 903	708 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 471 826	12 386 247

Handwritten signatures and initials: JH, MB, and two other illegible signatures.

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		344 161	-74 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		294 160	287 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		638 321	213 528
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-740 563	8 860
Förändring av kortfristiga fordringar		14 190	-14 167
Förändring av leverantörsskulder		183 719	-167 715
Förändring av kortfristiga skulder		745 562	-585 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		841 229	-545 017
Investeringsverksamheten			
Bidrag laddstolpar		30 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		30 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-273 000	-168 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-273 000	-168 000
Årets kassaflöde		598 229	-713 017
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 198 621	1 974 387
Likvida medel vid årets slut		1 796 850	1 261 370

Handwritten signatures and initials: JH, MB, and a large signature.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Ombyggnad fönster och dörrbyten	40 år
Övriga ombyggnationer	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Hissar	30 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

MB G. G. S. JA E L

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	2 592 237	2 315 599
Elavgifter	124 209	161 223
Motorvärmare/ bilplatser	99 042	9 500
Elintäkter laddning bil	15 912	630
Övriga intäkter		115 160
	2 831 400	2 602 112

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Reparation	331 299	415 519
Fjärrvärme	564 449	493 791
El	233 701	249 493
Vatten	287 988	241 724
Renhållning	72 047	65 187
TV-avgifter	102 424	93 582
Förvaltningskostnader	80 713	258 460
Försäkringar	112 361	106 246
Fastighetsskatt	104 400	104 400
Städning	18 520	0
Trädgårdsskötsel	70 714	0
Övrigt	41 222	62 353
	2 019 838	2 090 755

Handwritten signatures and initials: JH, MB, and others.

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	1
	0	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	54 869	83 150
Styrelsearvoden	69 000	74 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	23 865	27 927
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	147 734	185 077

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 440 842	13 440 842
Inköp laddstolpar	32 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 473 592	13 440 842
Ingående avskrivningar	-2 500 273	-2 219 001
Årets avskrivningar	-287 760	-281 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 788 033	-2 500 273
Utgående redovisat värde	10 685 559	10 940 569
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
	34 800 000	34 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 113	101 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 113	101 113
Ingående avskrivningar	-94 713	-88 313
Årets avskrivningar	-6 400	-6 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 113	-94 713
Utgående redovisat värde	0	6 400

MB J. L. J.A. E. R.

Not 7 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,54	2026-09-30	2 600 000		2 600 000
Stadshypotek	1,73	2029-09-01	1 755 000	36 000	1 719 000
Stadshypotek	3,46	2027-06-01	1 428 106	104 000	1 324 106
			5 783 106	140 000	5 643 106

Kortfristig del på långfristig skuld: 140 000 kronor

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 474 200	7 474 200
	7 474 200	7 474 200

Handwritten signatures and initials:
Kafy, JA, EG, MB

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden revision	-2 000	0
Aviserade avgifter kvartal 1 2024	-1 050 060	-234 723
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-212 360	-300 059
	-1 264 420	-537 410

Katrineholm 18/4-24


Maj-Gun Segerberg
Ordförande


Britt Inger Åhman
vice ordförande


Marcus Boije Eriksson


Stefan Hård


Karin Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats


Knut Herbertsson
Föreningsrevisor


Viola Marton
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Katrineholm

Org.nr 718500-0150

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Katrineholm för år 2023. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisningen.

Vårt ansvar som revisorer är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

- ~ Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den
- ~ samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningen resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vår revisionsberättelse har lämnats.
Katrineholm 22/4 2024

~ 
Knut Herbertsson
Föreningsrevisor


Viola Marton
Föreningsrevisor

~