

Årsredovisning
för
BRF JÄRNVÄGSMANNEN I
KATRINEHOLM

718500-0150

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF JÄRNVÄGSMANNEN I KATRINEHOLM får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 har styrelsen påbörjat att arbeta med under 2025.

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

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 16 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2024 med 36 medlemmar representerade.

Föreningen har sitt säte i Katrineholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort stambyte, det var klart i lägenheterna i december 2024. Asbestsanering har gjorts i samtliga badrum samt kall och varmvattenrör i källarplanen. Sista arbetet med spillvattenledningar utförs under januari och februari 2025

Utbyte av trasiga armaturer i källarna och våningsplan har gjorts.

Installation av ny cirkulationspump för varmvatten.

Förberedelser har gjorts för eventuell framtida varmvattenmätning.

Fällning av linden mot Storgatan 14.

Medlemsinformation

Styrelsen har beviljat tre lägenhetsöverlåtelser under året, och en andrahandsuthyrning.
Per 2024-12-31 har föreningen 81 stycken medlemmar i sina 70 lägenheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 175	2 831	2 486	0
Resultat efter finansiella poster	1 536	344	-74	0
Soliditet (%)	25,7	45,3	46,5	43,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	949	628	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 595	1 368	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 595	1 368	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	444	137	0	0
Räntekänslighet (%)	4,8	2,2	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	313	263	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,0	88,5	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 000	786 052	4 801 604	344 161	6 105 817
Disposition av föregående års resultat:			344 161	-344 161	0
Reservering fond yttre under		104 400	-104 400		0
Årets resultat				1 535 732	1 535 732
Belopp vid årets utgång	174 000	890 452	5 041 365	1 535 732	7 641 549

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 041 365
årets vinst	1 535 732
	6 577 097

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	104 400
i ny räkning överföres	6 472 697
	6 577 097

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 174 811	2 831 399
Övriga rörelseintäkter		77 528	96 071
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 252 339	2 927 470
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 972 986	-2 021 840
Personalkostnader	4	-227 638	-147 734
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-295 311	-294 160
Summa rörelsekostnader		-2 495 935	-2 463 734
Rörelseresultat		1 756 404	463 736
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 738	-119 576
Summa finansiella poster		-220 672	-119 575
Resultat efter finansiella poster		1 535 732	344 161
Resultat före skatt		1 535 732	344 161
Årets resultat		1 535 732	344 161

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	28 386 035	10 685 585
Inventarier, verktyg och installationer	6	43 448	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 429 483	10 685 585

Summa anläggningstillgångar		28 429 483	10 685 585
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		737 267	792 020
Övriga fordringar (moms)		150	163 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 928	34 039
Summa kortfristiga fordringar		835 345	989 394

Kassa och bank

Kassa och bank		516 855	1 796 848
Summa kassa och bank		516 855	1 796 848
Summa omsättningstillgångar		1 352 200	2 786 242

SUMMA TILLGÅNGAR		29 781 683	13 471 827
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 000	174 000
Fond för yttre underhåll		890 452	786 052
Summa bundet eget kapital		1 064 452	960 052
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 041 365	4 801 604
Årets resultat		1 535 732	344 161
Summa fritt eget kapital		6 577 097	5 145 765
Summa eget kapital		7 641 549	6 105 817
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 200 918	5 503 106
Summa långfristiga skulder		9 200 918	5 503 106
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 754 500	140 000
Förskott från kunder		100	0
Leverantörsskulder		1 748 031	193 213
Skatteskulder		18 390	208 800
Övriga skulder		107 918	56 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 310 277	1 264 418
Summa kortfristiga skulder		12 939 216	1 862 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 781 683	13 471 826

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 535 732	344 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	295 311	294 160
Betald skatt	-190 410	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 640 633 638 321

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	54 753	-740 563
Förändring av kortfristiga fordringar	-63 889	14 190
Förändring av leverantörsskulder	1 554 818	183 719
Förändring av kortfristiga skulder	260 489	745 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 446 804	841 229

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-18 039 209	0
Bidrag laddstolpar	0	30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 039 209	30 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	13 312 312	-273 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 312 312	-273 000

Årets kassaflöde

-1 280 093 598 229

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 796 948	1 198 621
Likvida medel vid årets slut	516 855	1 796 850

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 (%)

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

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	3 916 035	2 592 237
Elavgifter	164 491	124 209
Motorvärmare/ bilplatser	66 758	99 042
Elintäkter laddning bil	27 527	15 912
	4 174 811	2 831 400

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Reparation	96 300	331 299
Fjärrvärme	550 049	564 449
El	320 311	233 701
Vatten	317 225	287 988
Renhållning	79 994	72 047
TV-avgifter	113 460	102 424
Förvaltningskostnader	107 562	80 713
Försäkringar	121 270	112 361
Fastighetsskatt	104 400	104 400
Städning	34 380	18 520
Trädgårdsskötsel	92 703	70 714
Övrigt	35 331	43 222
	1 972 985	2 021 838

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	0	54 869
Styrelsearvoden	70 000	69 000
Övriga ersättningar styrelse (stamrenovering)	120 000	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	37 638	23 865
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	227 638	147 734

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 473 342	13 440 842
Inköp laddstolpar		32 500
Stamrenovering	17 988 209	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 461 551	13 473 342
Ingående avskrivningar	-2 787 883	-2 500 273
Omklassificeringar	91	
Årets avskrivningar	-287 724	-287 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 075 516	-2 787 757
Utgående redovisat värde	28 386 035	10 685 585
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 113	101 113
Inköp	51 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 113	101 113
Ingående avskrivningar	-101 113	-94 713
Årets avskrivningar	-7 552	-6 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 665	-101 113
Utgående redovisat värde	43 448	0

Not 7 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Stadsh						
fönster/dörrar	1,54	2026-09-30	2 600 000			2 600 000
Stadsh Hiss	1,73	2029-09-01	1 719 000		36 000	1 683 000
Stadsh						
Fönster/dörrar	3,46	2027-06-01	1 324 106		104 000	1 220 106
Stadsh Stambyte	4,01	2025-01-13		4 472 000		4 472 000
Stadsh Stambyte	3,56	2025-02-12		2 812 500		2 812 500
Stadsh Stambyte	2,94	2026-12-01		3 937 500	19 688	3 917 812
Stadsh Stambyte	3,36	2025-03-10		2 250 000		2 250 000
			5 643 106	13 472 000	159 688	18 955 418

Kortfristig del på långfristig skuld: 9 754 500 kronor, varav lån som omsätts under år 2025, 9 534 500 kronor.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 658 000	7 474 200
	19 658 000	7 474 200

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden revision	-2 000	-2 000
Aviserade avgifter kvartal 1 2025	-1 049 935	-1 050 060
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-258 343	-212 360
	-1 310 278	-1 264 420

Katrineholm 17 februari 2025

Maj-Gun Segerberg

Maj-Gun Segerberg
Ordförande

Britt Inger Åhman

Britt Inger Åhman
vice ordförande

Marcus Boije Eriksson

Marcus Boije Eriksson

Stefan Hård

Stefan Hård

Karin Jansson

Karin Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 Februari 2025

Knut Herbertsson

Knut Herbertsson
Föreningsrevisor

Viola Marton

Viola Marton
Föreningsrevisor

Mg.S

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 2024. 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 24/2 2025


Knut Herbertsson
Föreningsrevisor


Viola Marton
Föreningsrevisor