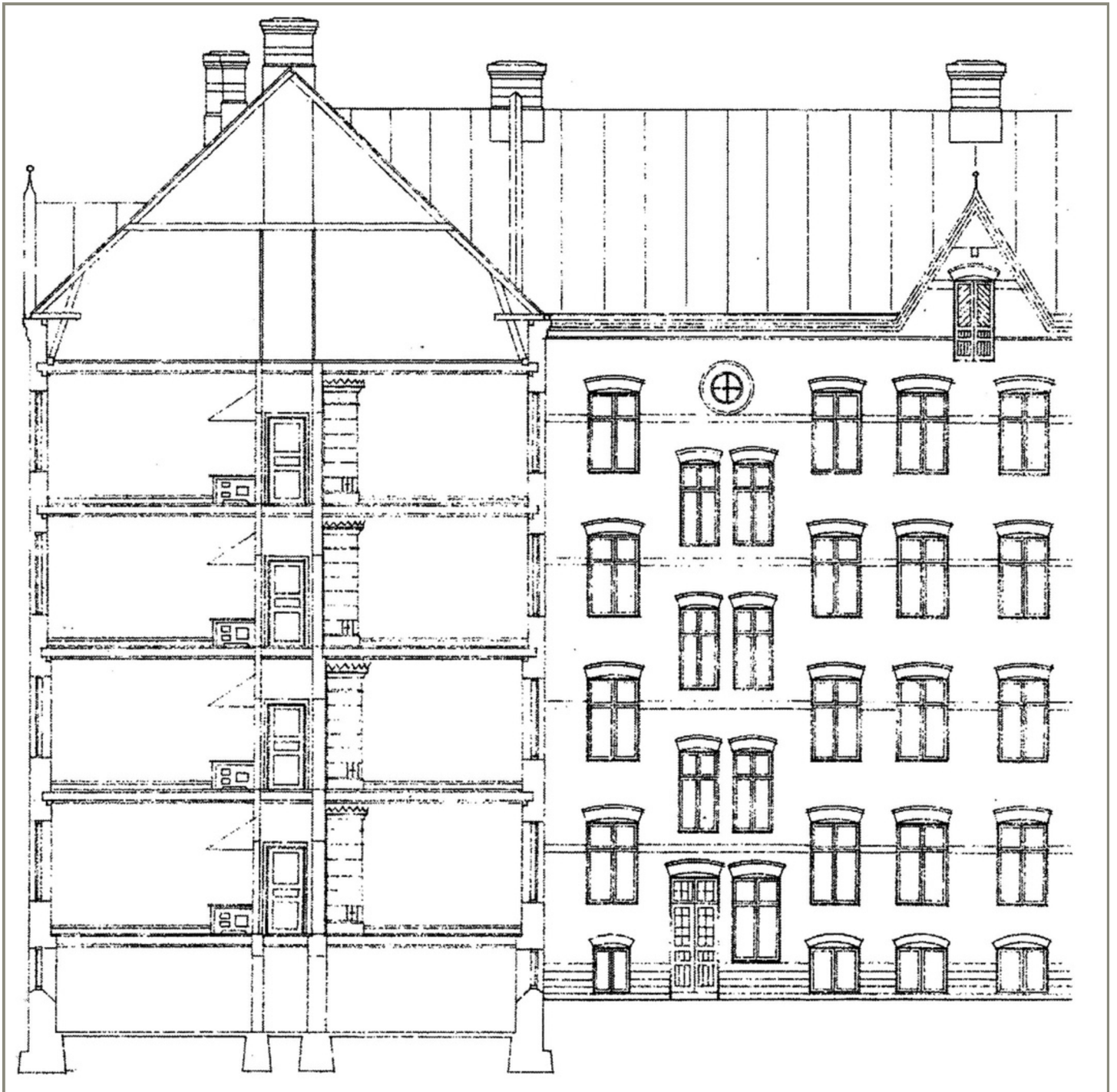


2024

Årsredovisning
Järnvägsmännens Bostadsförening Håkan u p a



Välkommen till årsredovisningen för Järnvägsmännens Bostadsförening Håkan u p a

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1929-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1929-08-15.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Håkan	1929	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1899-1901 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6 180 kvm. Byggnadernas totalyta är 6411 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Lahti	Ordförande
Pia Werninge	Vice Ordförande
Carl Bernhard Niklas Parander	Suppleant & Byggansvarig
Björn Egil Torstensen	Suppleant & Brandskyddsansvarig
Krystian Affek	Sekreterare & Byggansvarig
Robert Olov Jounger	Kassör
Kim Alexander Olsson	Styrelseledamot
Ebba Lilja	Suppleant

Valberedning

Magdalena Sjöström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Christoffer Stampe	Revisorssuppleant
Eva-Lotta Sundahl	Internrevisor
Winnie Baernert	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nyplanteringar vid gavel A, ny grusgång och sittplats i skugga vid gavel A.
Sotning av eldstäder.
- 2023** ● Spolning och filming av avloppsstammar under fastigheten.
Anläggning av 16 odlingsbäddar.
- 2022** ● Målning av staket och miljöhus samt slipning och inoljning av samtliga entrédörrar
Nytt styrsystem till värme och varmvatten - Utfört i Energibesparingssyfte
- 2021** ● Ny torktumlare i tvättstuga B. Nytt torkskåp i tvättstuga H - Utfört i Energibesparingssyfte
Brandskyddskontroll och sotning av eldstäder - SIMAB
Installation av brandlarm, rökdetektorer samt brandsläckare i trapphusen - SafeTeam
Klätterställning renoverad
Utbyte av samtliga kall/varmvatten- och VVC-ledningar - Trappa G, H, I, J, K och L
- 2020** ● Utbyte av samtliga kall/varmvatten- och VVC-ledningar - Trappa A, B, C, D, E och F
Nya torktumlare med ljuddämpare på ventilationsrören - Tvättstuga D och H
Nya grindar mot gatan - Inklusive tag-lösning och porttelefoni
- 2019** ● Gemensam el införs 1 feb. - Årsstämman framförde önskemål om miljömärkt el vilket nu införs
- 2018** ● Renovering av samtliga trapphus och entrédörrar - Citymåleri i Malmö AB
Genomförd lagenlig Energideklaration - Martin Kvarnström
Årlig besiktning av lekplatsen - MLB
Genomfört lagenlig OVK besiktning av husets ventilation - Göran Björklund
Målning av samtliga fönster i fastigheten som är att betrakta som föreningens ansvar (allt det gröna) Provmålning av fönsterbleck bottenvåning och våning 1. - Citymåleri i Malmö AB
- 2017-2018** ● Inreglering av värmesystemet är genomfört. Avser bl.a. byte av samtliga termostater/ventiler. - Genomfört 2018

- 2017-2018** ● Styrelsen har initierat en ombyggnad av elsystemet i fastigheten - Förberedande inför Gemensam el
- 2017** ● Rensat alla hänggrännor och stuprör
Genomfört besiktning av status Brandskydd i fastigheten - P&B Brandkonsult AB
Brandskyddskontroll och sotning av eldstäder - SIMAB
Köpt och satt upp barngunga på gården - MLB
- 2016** ● Installation av avstängningsventiler - Installerat avstängningsventiler för både kall- och varmvatten i samtliga trappuppgångar
Stambyte avlopp kök - Nya vertikala avloppsstammar till kök
Stamrening avlopp badrum - Relinat samtliga badrums-stammar
Installation av nya grillar - Gamla grillar har demonterats och ersatts med nya
Nya buskar planterade - Nyplantering av buskar efter angrepp ifrån skadedjur (kaniner)
Stambyte kallvattenstammar kök - Bytt kallvattenstammar till kök och dragit dem i samma kassette som köksavlopp
- 2015** ● Partiellt stambyte - Trappa E
- 2014** ● Åtgärd på gårdsstaket - Kapat nederdel för att underlätta gårdsstädning
Byte av tvättmaskin - Trappa B
Underhåll av entrédörrar
Partiellt stambyte - Stambyte trappa E
- 2013** ● Inköp av nya stenbänkar och picknickbord till gård
Omplantering av samtliga rosrabatter
Byte av tvättmaskin - Trappa H
Fortsatt underhåll och isolering av fönster
Fortsatt underhåll av ventiler och termostater på element
Monterat fallskydd vid lekplatsens snurrpinne enligt EU-standard
- 2012** ● Obligatorisk Ventilationskontroll
Byte delar av avloppsstam - Trappa B och C
Brandskyddskontroll och sotning av eldstäder
- 2011** ● EU-anpassning av lekplats - Samt inköp av nya lekställningar
Renovering av Bastu - Samt flytt av grovtvättmaskin
Underhåll av tvättställning - Samt demontering och bortförsl av defekt ställning
Modernisering av pannrum - Installation av ny kontrollpanel och ventiler
Installation av eluttag på vindar
Komplettering av rosenrabatter - På grund av skadedjur
Byte av samtliga ventiler på fastighetens baksidor
- 2010** ● Spolning av stammar
Målning av Miljöhus
Omkakling väggar tvättstugor - Även målning tak i tvättstuga B
- 2009** ● Byte av tvättmaskiner - 2 st

- 2009** ● Underhåll entrédörrar & kodlås - Åtgärder av dörrstängare, låskolvar och kodlås
● Ommurning av grillplats

Planerade underhåll

- Omfogning av fasad, inklusive sockeln, samt omfogning av skorsstenarna.
- 2025** ● Byte av avloppsledning under källarna.

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandelsavtal	Mälarenergi
Elnätsavtal	E.ON
Fastighetsskötsel	Hagtorns Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	E.ON
Grundutbud av tv-kanaler	Tele2
Klottersanering fasad	Klottrets Fiende No 1
Leverantör telefoni porttelefon	Telavox
Mätvärdeshantering elmätare	IMD Sverige AB
Serviceavtal Grindar och Porttelefon	SafeTeam
Snöröjning	Hagtorns Fastighetsservice AB
Källsortering	Stena Recycling
Städning av trapphus och tvättstugor	Hagtorns Fastighetsservice AB
Trädgårdsskötsel	Hagtorns Fastighetsservice AB
Tvätt av sopkärl	Klottrets Fiende No 1
Underhåll och Service av utrustning i tvättstugor	EP-Service AB
Restavfall och Matavfall	VA-Syd
Serviceavtal Brandskydd	SafeTeam

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen värnar om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Vi arbetar fortsatt med att ta hänsyn till miljön på tre områden. Dessa är Miljöhuset, Energiförbrukningen och Trädgården. Hållbarhet i BF Håkan handlar om hållbar miljö, hållbar ekonomi och om social hållbarhet - alla viktiga delar för en välfungerande förening.

Det är många år sedan vi började sortera vårt avfall i miljöhuset, långt innan det krävdes i flerfamiljsfastigheter. Hur väl vi sorterar såväl föreningens som medlemmarnas avfall är ett område där vi alltid kan fortsätta förbättra oss. Vårt matavfall blir idag biogas och biogödsel.

Sedan vi införde gemensam el i föreningen i början av 2019 har all elförbrukning, både medlemmarnas och föreningens, kommit från förnybara energikällor, enligt ett önskemål från föreningsstämman. Föreningen uppmuntrar medlemmar att minska sin och föreningens förbrukning. Under 2024 har den nedåtgående trenden brutits och föreningen förbrukade något mer el än år 2023, men mindre än åren 2020 och 2021. Elnätsavgiften har gått upp. Fjärrvärmeförbrukningen har legat på samma nivå som åren 2020, 2022 och 2023, men kostnaden för fjärrvärmeslutsen har ökat.

Sedan några år har föreningen succesivt bytt ut belysningen i trapphus, källare, på vindarna och i trädgården till LED. Sedan 2021 byter föreningen successivt ut maskiner i tvättstugorna för att spara energi och vatten. Under 2023 har föreningen undersökt om det är möjligt att få ner föreningens energiförbrukning ytterligare och kommer fortsätta byta ut utrustning mot energieffektivare i samband med källarrenoveringen 2025. Under 2024 har föreningen fortsatt bygga ut solcells-belysningen på gården.

Under kommande år kommer föreningen se över utemiljön och se om den kan få en större biologisk mångfald och till exempel gynna bin och andra pollinerare och samtidigt ge oss en trädgård som är både vacker, trivsamt, hållbar och mer självgående. Under 2021 och 2022 grüngödslade föreningen sina gräsmattor med klipp från trädgården. Detta har uppfattats som förfulande av medlemmar och gjordes inte under 2023 och endast i mindre utsträckning under 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året sett över sina upphandlade avtal och hämtat in prisförslag och offerter från andra leverantörer, och kommer under 2025 att leta efter ny entreprenör för skötsel av trädgård och fastighet.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen och intresserade medlemmar så smått påbörjat arbetet med att anpassa trädgården för ett varmare och våtare klimat - utgångspunkten har varit medlemmarnas förslag på förbättringar för vår vackra trädgård. Önskemålen var tydliga: förändra inget stort, förbättra istället det lilla. Sittplatser i skugga och att gräsmattan behöver förnyas var andra önskemål hos medlemmarna. Under 2025 kommer vi fortsätta arbetet mot en trädgård som är hållbar i ett allt varmare klimat, som är mer självgående och kräver mindre skötsel, men som är lika vacker och strukturerad som den trädgård vi är vana vid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 981 738	3 763 097	3 640 697	3 398 598
Resultat efter fin. poster	216 186	423 891	-49 541	-3 522 855
Soliditet (%)	21	20	15	15
Yttre fond	535 674	300 000	300 000	255 000
Taxeringsvärde	100 000 000	100 000 000	100 000 000	85 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	634	603	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,1	95,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 489	1 516	1 721	1 747
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 435	1 461	1 721	1 747
Sparande per kvm totalyta, kr	48	86	112	12
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	62	59	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	142	122	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	38	32	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	274	241	213	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,32	4,00	1,25	-
Räntekänslighet (%)	2,35	2,51	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 250 669 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 891 403	-	-	7 891 403
Fond, yttre underhåll	300 000	-64 326	300 000	535 674
Balanserat resultat	-7 103 514	488 217	-300 000	-6 915 296
Årets resultat	423 891	-423 891	216 186	216 186
Eget kapital	2 408 331	0	216 186	2 624 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 615 297
Årets resultat	216 186
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
Totalt	-6 699 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	27 313
Balanseras i ny räkning	-6 671 798

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 981 738	3 763 097
Övriga rörelseintäkter	3	9 242	152 549
Summa rörelseintäkter		3 990 981	3 915 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 738 146	-2 633 556
Övriga externa kostnader	9	-212 829	-199 780
Personalkostnader	10	-379 337	-203 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-64 164	-64 164
Summa rörelsekostnader		-3 394 476	-3 101 230
RÖRELSERESULTAT		596 505	814 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 872	18 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-401 191	-408 620
Summa finansiella poster		-380 319	-390 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		216 186	423 891
ÅRETS RESULTAT		216 186	423 891

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	10 480 055	10 544 219
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 480 055	10 544 219
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 480 055	10 544 219
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 999	17 902
Övriga fordringar	14	1 947 018	1 760 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	131 490	0
Summa kortfristiga fordringar		2 115 507	1 778 613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 115 507	1 778 613
SUMMA TILLGÅNGAR		12 595 563	12 322 833

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 891 403	7 891 403
Fond för yttre underhåll		535 674	300 000
Dispositionsfond		896 550	896 550
Summa bundet eget kapital		9 323 628	9 087 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 915 296	-7 103 514
Årets resultat		216 186	423 891
Summa fritt eget kapital		-6 699 110	-6 679 622
SUMMA EGET KAPITAL		2 624 517	2 408 331
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 201 327	9 367 995
Leverantörsskulder		181 205	199 458
Skatteskulder		13 527	17 610
Övriga kortfristiga skulder		42 139	27 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	532 847	301 724
Summa kortfristiga skulder		9 971 045	9 914 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 595 563	12 322 833

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	596 505	814 416
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	64 164	64 164
	660 669	878 580
Erhållen ränta	20 872	18 095
Erlagd ränta	-405 519	-405 635
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276 022	491 040
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-172 649	26 071
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	227 540	-30 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 913	486 903
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	41 667	0
Amortering av lån	-208 335	-1 666 668
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-166 668	-1 666 668
ÅRETS KASSAFLÖDE	164 245	-1 179 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 738 602	2 918 367
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 902 847	1 738 602

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Järnvägsmännens Bostadsförening Håkan u p a har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 359 110	3 125 232
Årsavgifter övriga objekt	0	8 000
Vatten	301 216	300 882
El	24 470	26 922
El, moms	226 048	275 763
Tvättstugeavgifter	3 274	0
Övriga intäkter	21 880	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	300
Påminnelseavgift	420	360
Dröjsmålsränta	0	74
Pantsättningsavgift	11 896	7 878
Överlåtelseavgift	13 706	6 302
Administrativ avgift	1 078	0
Andrahandsuthyrning	18 641	11 385
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	3 981 738	3 763 097

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	137 485
Övriga intäkter	9 242	5 302
Återbäring försäkringsbolag	0	9 762
Summa	9 242	152 549

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	63 237	347 756
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	10 855
Fastighetsskötsel gård enl avtal	154 096	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 454	0
Larm och bevakning	11 244	0
Städning enligt avtal	166 537	0
Besiktningar	2 981	0
Brandskydd	150	13 886
Gårdkostnader	50 721	33 086
Gemensamma utrymmen	299	85
Sophantering	12 633	11 922
Snöröjning/sandning	32 959	19 759
Serviceavtal	38 975	41 878
Förbrukningsmaterial	2 720	5 963
Summa	541 006	485 190

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	4 917
Tvättstuga	19 126	8 726
Trapphus/port/entr	6 088	3 472
Källarutrymmen	7 607	0
Dörrar och lås/porttele	0	9 752
VVS	44 101	25 250
Ventilation	3 811	0
Elinstallationer	0	4 470
Garage/parkering	19	0
Summa	80 752	56 587

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	14 028
VVS	27 313	19 786
Mark/gård/utemiljö	0	49 463
Summa	27 313	83 277

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	352 809	397 601
Uppvärmning	1 081 395	908 136
Vatten	325 052	241 518
Sophämtning/renhållning	60 239	87 867
Grovsopor	23 059	21 721
Summa	1 842 554	1 656 843

Periodisering påverkar samtliga taxebundna kostnader, se not 1.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	76 573
Kabel-TV	46 181	58 803
Bredband	58 530	78 040
Fastighetsskatt	141 810	138 243
Summa	246 521	351 659

Periodisering påverkar kostnad för försäkring, kabel-TV och bredband, se not 1.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 472	3 129
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Styrelseomkostnader	5 338	3 798
Fritids och trivselkostnader	6 951	18 558
Föreningskostnader	4 920	5 031
Förvaltningsarvode enl avtal	129 293	124 034
Överlåtelsekostnad	14 041	9 190
Pantsättningskostnad	12 041	6 305
Administration	5 582	10 657
Konsultkostnader	31 191	11 579
Bostadsrätterna Sverige	0	7 440
Summa	212 829	199 780

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	147 350	97 250
Löner till kollektivanst	134 174	50 963
Revisionsarvode arvoderad	11 460	10 500
Arbetsgivaravgifter	86 353	45 017
Summa	379 337	203 730

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	401 175	408 491
Kostnadsränta skatter och avgifter	16	129
Summa	401 191	408 620

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 447 215	13 447 215
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 447 215	13 447 215
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 902 996	-2 838 832
Årets avskrivning	-64 164	-64 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 967 160	-2 902 996
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 480 055	10 544 219
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>215 000</i>	<i>215 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
Summa	100 000 000	100 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	479 252	479 252
Utgående anskaffningsvärde	479 252	479 252
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-479 252	-479 252
Utgående avskrivning	-479 252	-479 252
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 209	22 109
Momsavräkning	6 962	0
Transaktionskonto	832 547	670 684
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 918
Summa	1 947 018	1 760 711

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 883	0
Förutbet försäkr premier	83 472	0
Förutbet kabel-TV	15 625	0
Förutbet bredband	19 510	0
Summa	131 490	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,13 %	1 493 000	1 493 000
SEB	2025-05-28	3,04 %	4 208 327	4 374 995
SEB	2025-05-28	3,04 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2025-08-28	3,12 %	2 500 000	2 500 000
Summa			9 201 327	9 367 995
Varav kortfristig del			9 201 327	9 367 995

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 367 987 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	18 276	0
Uppl kostn el	36 788	0
Uppl kostnad Värme	124 156	0
Uppl kostn räntor	8 138	12 466
Uppl kostn vatten	25 694	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 622	0
Förutbet hyror/avgifter	315 173	289 258
Summa	532 847	301 724

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 615 333	12 615 333

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 genomför föreningen en omfattande renovering av källarutrymmena med nedläggning av nya avloppsledningar under bottenplattan samt inreder nya förråd, tvättstugor och bastu.

Underskrifter

Malmö, 2025-04-01

Ort och datum



Johan Lahti
Ordförande



Kim Alexander Olsson
Styrelseledamot



Krystian Affek
Sekreterare & Byggnadsvarig



Pia Werninge
Vice Ordförande



Robert Olov Jounger
Kassör

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Järnvägsmännens Bostadsförening Håkan u p a

Organisationsnummer 7460000-6450

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning för Järnvägsmännens Bostadsförening Håkan u p a för 2024

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

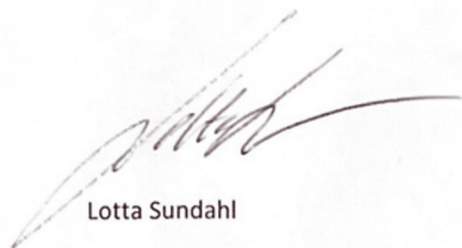
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2025-03-30



Winnie Baernert



Lotta Sundahl

Belopp i SEK, låsdatum .	Utfall ack. 2024	Budget 2024	Utfall 2023	Budget 2025
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning				
Rörelsens huvudintäkter				
3021, Årsavgifter bostäder	3 359 110	3 344 000	3 125 232	3 695 000
Summa Rörelsens huvudintäkter	3 359 110	3 344 000	3 125 232	3 695 000
Debiterade förbrukningskostnader				
3111, Vatten	301 216	310 000	300 882	300 000
3121, El	24 470	30 000	26 922	25 000
3122, El, moms	226 048	250 000	275 763	225 000
Summa Debiterade förbrukningskostnader	551 734	590 000	603 567	550 000
Ersättningar och intäkter från hyresgäster				
3211, Tvättstugeavgifter	0	0	0	0
3218, Övriga intäkter	25 154	0	0	0
Summa Ersättningar och intäkter från hyresgäster	25 154	0	0	0
Fakturerade kostnader				
3501, Påminnelseavgift	420	0	360	0
3521, Pantsättningsavgift	11 896	0	7 878	9 000
3522, Överlåtelseavgift	13 706	0	6 302	7 000
3541, Administrativ avgift	1 078	0	0	0
3542, Andrahandsuthyrning	18 641	5 000	11 385	5 000
Summa Fakturerade kostnader	45 741	5 000	25 925	21 000
Summa Nettoomsättning	3 981 739	3 939 000	3 754 724	4 266 000
Övriga rörelseintäkter				
3740, Öres- och kronutjämning	-1	0	-1	0
3990, Övriga intäkter	9 242	0	5 302	0
Summa Övriga rörelseintäkter	9 242	0	5 301	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	3 990 981	3 939 000	3 760 025	4 266 000
RÖRELSEKOSTNADER				
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel och städ				
4101, Fastighetsskötsel enl avtal	-63 237	-366 000	-347 756	-67 000
4102, Fastighetsskötsel utöver avtal	0	-12 000	-10 855	0
4103, Fastighetsskötsel gård enl avtal	-154 096	0	0	-170 000
4104, Fastighetsskötsel gård utöver avtal	-4 454	0	0	-10 000
4112, Larm och bevakning	-11 244	0	0	0
4120, Städning enligt avtal	-166 537	0	0	-175 000
4139, Besiktningar	-2 981	0	0	0
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	0	0	-30 000
4144, Energideklarationer	0	0	0	-45 000
4146, Brandskydd	-150	-10 000	-13 886	-10 000
4150, Bevakning	0	0	0	0
4160, Gårdkostnader	-50 721	-50 000	-33 086	-25 000
4161, Gemensamma utrymmen	-299	0	-85	0
4162, Sophantering	-12 633	-8 000	-11 922	0
4170, Snöröjning/sandning	-32 959	-26 000	-19 759	-26 000
4180, Serviceavtal	-38 975	-14 000	-41 878	-44 000

4191, Förbrukningsmaterial	-2 720	-7 000	-5 963	-2 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	-541 006	-493 000	-485 190	-604 000
Reparationer				
4300, Reparationer	0	0	0	0
4331, Tvättstuga	-19 126	-50 000	-8 726	-50 000
4332, Trapphus/port/entré	-6 088	-10 000	-3 472	0
4333, Källarutrymmen	-7 607	0	0	0
4341, VVS	-44 101	-50 000	-25 250	0
4370, Garage/parkering	-19	0	0	0
4385, Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 000	0	-5 000
Summa Reparationer	-76 941	-113 000	-37 448	-55 000
Planerat underhåll				
4500, Underhåll av byggnad	0	0	0	-17 000 000
4541, VVS	-27 313	0	-19 786	0
Summa Planerat underhåll	-27 313	0	-19 786	-17 000 000
Taxebundna kostnader				
4610, El	-352 809	-320 000	-397 601	-400 000
4620, Uppvärmning	-1 081 395	-929 000	-908 136	-1 000 000
4630, Vatten	-325 052	-230 000	-241 518	-348 000
4640, Sophämtning/renhållning	-60 239	-60 000	-87 867	-64 000
4641, Grovsopor	-23 059	-40 000	-21 721	-23 000
Summa Taxebundna kostnader	-1 842 554	-1 579 000	-1 656 843	-1 835 000
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	0	-80 000	-76 573	-87 000
4760, Kabel-TV	-46 181	-60 000	-58 803	-62 000
4761, Bredband	-58 530	-81 000	-78 040	-80 000
Summa Övriga driftskostnader	-104 711	-221 000	-213 416	-229 000
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-141 810	-132 000	-138 243	-150 000
Summa Fastighetsskatt	-141 810	-132 000	-138 243	-150 000
Summa Driftkostnader	-2 734 335	-2 538 000	-2 550 926	-19 873 000
Övriga försäljningskostnader				
6061, Kreditupplysning	0	-2 000	0	0
Summa Övriga försäljningskostnader	0	-2 000	0	0
Tele och post				
6210, Tele- och datakommunikation	-3 472	-3 000	-3 129	-3 000
Summa Tele och post	-3 472	-3 000	-3 129	-3 000
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden extern revisor	0	0	0	0
6470, Styrelseomkostnader	-5 338	0	-3 798	-4 000
6471, Fritids och trivselkostnader	-6 951	-25 000	-18 558	-20 000
6473, Föreningskostnader	-4 920	-5 000	-5 031	-5 000
6480, Förvaltningsarvode enl avtal	-129 293	-131 000	-124 034	-131 000
6483, Överlåtelsekostnad	-14 041	0	-9 190	-10 000
6484, Pantsättningskostnad	-12 041	0	-6 305	-7 000
Summa Förvaltningskostnader	-172 584	-161 000	-166 915	-177 000
Övriga externa tjänster				
6500, Administration	-5 582	-30 000	-10 657	-10 000
6550, Konsultkostnader	-31 191	0	-11 579	0
Summa Övriga externa tjänster	-36 773	-30 000	-22 236	-10 000
Övriga externa kostnader				
6980, Bostadsrätterna Sverige	0	-8 000	-7 440	-8 000
Summa Övriga externa kostnader	0	-8 000	-7 440	-8 000
Summa Övriga externa kostnader	-212 829	-204 000	-199 720	-198 000
Personalkostnader				

Arvoden				
6410, Styrelsearvoden	-147 350	-165 000	-97 250	-176 400
Summa Arvoden	-147 350	-165 000	-97 250	-176 400
Löner till kollektivanställda				
7010, Löner till kollektivanst	-134 174	0	-50 963	-90 000
7112, Boka om till 6421	-11 460	-12 000	-10 500	-12 000
Summa Löner till kollektivanställda	-145 634	-12 000	-61 463	-102 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Arbetsgivaravgifter	-86 353	-88 000	-45 017	-88 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-86 353	-88 000	-45 017	-88 000
Summa Personalkostnader	-379 337	-265 000	-203 730	-366 400
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	664 480	932 000	805 649	-16 171 400
Avskrivningar				
7820, Avskrivning byggnad	-64 164	-65 000	-64 164	-65 000
Summa Avskrivningar	-64 164	-65 000	-64 164	-65 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-3 390 665	-3 072 000	-3 018 539	-20 502 400
RÖRELSERESULTAT	600 316	867 000	741 485	-16 236 400
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteintäkter från bank	20 300	21 000	17 918	13 000
8314, Ränteintäkter skattekonto	572	0	177	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	20 872	21 000	18 095	13 000
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-401 175	-580 000	-408 491	-770 000
8423, Kostnadsränta skatter och avgifter	-16	0	-129	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-401 191	-580 000	-408 620	-770 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	219 997	308 000	350 961	-16 993 400
ÅRETS RESULTAT	219 997	308 000	350 961	-16 993 400

Järnvägsmännens Bostadsförening

HÅKAN

u. p. a.

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara vid föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud.

Vem kan vara ombud - föreningens stadgar §12

Medlem får företrädas på stämman av ombud som innehar skriftlig, daterad fullmakt.

Endast förälder, make, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem kan vara ombud.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem

FULLMAKT

För

att vid föreningsstämman den / / föra min talan och utöva min rösträtt

----- den ____ / ____ / ____

Namnsteckning

Förening ----- andel nummer -----