

Årsredovisning

för

Brf Järnvägsmannen i Katrineholm nr 2

718500-0168

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Järnvägsmannen i Katrineholm nr 2 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna tuill nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1962-10-30, nuvarande stadgar uppdaterades 2018-12-11.

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

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Den 2024-12-31 var medlemsantalet 41 (42) stycken.

Föreningen har sitt säte i Katrineholm.

Styrelsen och revisor

Ordförande	Håkan Olsson
Ledamot	Simon Jacobsson
Ledamot	Astrid Somberg
Ledamot	Robert Wahlström
Ledamot	Marcus Westöö

Suppleant	Petra Bonnevier
Suppleant	Ronny Grip

Revisor	Adam Janselius
Revisor	Karl Nitz

Revisorssuppleant	Aleksandar Luketa
-------------------	-------------------

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter- två i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft fem (fem) protokollförda sammanträdanden, samt en ordinarie föreningsstämma.
Under året har styrelsen har beviljat noll (fyra) lägenhetsöverlåtelse.

Fastigheter

Fastighetsbeteckning:	Björken 8, Katrineholm
Adress:	Storgatan 16 C, 641 45 Katrineholm
Byggår:	1964
Lägenhetsfördelning:	35 lägenheter fördelade i en byggnad
Boyta:	2 124,5 m ²
Parkering	26 st
Mark:	Äganderätt

Lägenhetesfördelning

1 r o k	7 st
2 r o k	14 st
3 r o k	14 st

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handhavs av Juph Förvaltning AB i Katrineholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 466	1 480	1 494	1 459
Resultat efter finansiella poster	-518	-333	30	-29
Soliditet (%)	30	34	36	36
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt (kr/m ²)	649	659	0	0
Skuldsättning per m ² (kr/m ²)	2 702	2 736	0	0
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt (kr/m ²)	2 702	2 736	0	0
Sparande per m ² (kr/m ²)	103	115	0	0
Räntekänslighet	4	4	0	0
Energikostnad per m ² (kr/m ²)	250	243	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	89	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya regler. Därmed är nyckeltal innan 2023 ej jämförbara.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ej tagit in avgifter som täcker avskrivningarna på fastigheten.
Föreningen har också haft kostnader av engångskaraktär.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	185 001	511 311	2 779 591	-333 073	3 142 830
Disposition av föregående års resultat:			-333 073	333 073	0
Avsättning yttre fond		53 500	-53 500		0
Årets resultat				-517 500	-517 500
Belopp vid årets utgång	185 001	564 811	2 393 018	-517 500	2 625 330

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 393 018
årets förlust	-517 500
	1 875 518

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll 0,3% av taxvärdet	53 500
i ny räkning överföres	1 822 018
	1 875 518

Föreningen har valt att inte ta ut avgifter som täcker avskrivningarna.

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, 3	1 466 200	1 480 118
Övriga rörelseintäkter		53 812	90 981
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 520 012	1 571 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 178 743	-1 029 585
Övriga externa kostnader	5	-79 670	-118 797
Personalkostnader	6	-76 511	-75 006
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-500 529	-500 529
Summa rörelsekostnader		-1 835 453	-1 723 917
Rörelseresultat		-315 441	-152 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 075	11 925
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 134	-192 180
Summa finansiella poster		-202 059	-180 255
Resultat efter finansiella poster		-517 500	-333 073
Resultat före skatt		-517 500	-333 073
Årets resultat		-517 500	-333 073

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 921 980	8 404 471
Inventarier, verktyg och installationer	8	33 034	51 072
Summa materiella anläggningstillgångar		7 955 014	8 455 543
Summa anläggningstillgångar		7 955 014	8 455 543
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 461	33 190
Övriga fordringar		38 580	47 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 022	18 457
Summa kortfristiga fordringar		65 063	99 579
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		621 563	676 944
Summa kassa och bank		621 563	676 944
Summa omsättningstillgångar		686 626	776 523
SUMMA TILLGÅNGAR		8 641 640	9 232 066

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		185 001	185 001
Fond för yttre underhåll		565 311	511 811
Summa bundet eget kapital		750 312	696 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 393 018	2 779 591
Årets resultat		-517 500	-333 073
Summa fritt eget kapital		1 875 518	2 446 518
Summa eget kapital		2 625 830	3 143 330
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	5 661 886	3 265 000
Summa långfristiga skulder		5 661 886	3 265 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	78 000	2 548 386
Leverantörsskulder		15 337	25 081
Övriga skulder		200	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	260 386	249 869
Summa kortfristiga skulder		353 923	2 823 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 641 639	9 232 066

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-517 500	-333 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	500 529	500 529

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-16 971 167 456

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	26 729	-2 815
Förändring av kortfristiga fordringar	7 787	35 341
Förändring av leverantörsskulder	-9 744	-192 421
Förändring av kortfristiga skulder	10 318	7 853

Kassaflöde från den löpande verksamheten

18 119 15 414

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	800 000
Amortering & lösen (2023) av lån	-73 500	-593 001

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-73 500 206 999

Årets kassaflöde

-55 381 222 413

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	676 944	454 531
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

621 563 676 944

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, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 m² upplåten med bostadsrätt (kr/m²)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per m² (kr/m²)

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

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt (kr/m²)

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

Sparande per m² (kr/m²)

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 m² (kr/m²)

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar

- Ombyggnationer	20 år
- Fiberinstallationer/ Dörrar	20 år
- Balkonger	50 år
- Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2024	2023
Årsavgifter	1 451 700	1 465 118
Bilplats	14 500	14 999
	1 466 200	1 480 117

Not 3 Månadsavgifter

	2024	2023
Årsavgifter	1 379 362	1 400 539
EL	72 338	64 579
	1 451 700	1 465 118

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El	116 021	120 263
Fjärrvärme	277 552	261 223
Vatten och avlopp	137 598	134 206
TV-avgifter	14 004	13 148
Renhållning	56 944	46 819
Trappstädning	21 255	2 650
Reparation och underhåll av fastighet	101 022	77 015
Hiss	13 401	52 380
Övriga fastighetskostnader	0	12 308
Fastighetsskatt	53 451	53 451
Fastighetsförsäkring	42 819	36 618
Serviceavtal MSAB/KFS	106 876	115 802
Planerat underhåll	237 258	103 701
Övrig drift	542	0
	1 178 743	1 029 584

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga föreningskostnader	29 636	16 800
Redovisningstjänster	0	48 000
Ekonomisk förvaltning	45 422	43 852
IT-tjänster	0	278
Bankkostnader	4 612	4 547
Övriga externa kostnader	0	5 320
	79 670	118 797

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	0	26 140
Arvoden	57 700	36 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	18 811	12 666
Summa	76 511	74 806

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	12 744 214	12 744 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 744 214	12 744 214
Ingående avskrivningar	-4 339 743	-3 857 252
Årets avskrivningar	-482 491	-482 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 822 234	-4 339 743
Utgående redovisat värde	7 921 980	8 404 471
Taxeringsvärden byggnader	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärden mark	4 417 000	4 417 000
	17 817 000	17 817 000
Bokfört värde byggnader	7 921 980	8 404 471
	7 921 980	8 404 471

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	169 813	169 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 813	169 813
Ingående avskrivningar	-118 741	-100 703
Årets avskrivningar	-18 038	-18 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 779	-118 741
Utgående redovisat värde	33 034	51 072

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 739 886 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 661 886	3 265 000
	5 661 886	3 265 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	78 000	2 548 386
	78 000	2 548 386

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Sörmlands sparbank	4,869	rörligt	0	778 386
Sörmlands sparbank	4,380	2026-03-30	3 245 000	3 265 000
Sörmlands sparbank	1,720	2024-11-30	0	1 770 000
Sörmlands sparbank	3,56	2029-11-30	2 494 886	0
			5 739 886	5 813 386
Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			5 349 886	5 423 386

Lånen är av långfristig karaktär och förväntas omsättas på förfallodagen

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 249 100	7 249 100
	7 249 100	7 249 100

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 400	3 017
Förutbetalda intäkter	123 639	114 676
Övriga upplupna kostnader	126 347	130 176
Upplupna arvoden	3 000	2 000
	260 386	249 869

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Olsson
Ordförande

Astrid Somberg

Robert Wahlström

Marcus Westöö

Simon Jacobsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Nitz
Revisor

Adam Janselius
Revisor

Till föreningsstämman i Brf Järnvägsmannen i Katrineholm 2

Rapport från revisor

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för året 2024-01-01 – 2024-12-31 för i Brf Järnvägsmannen i Katrineholm 2.

Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi föreslår således att:

-Föreningsstämman fastställer årsredovisningen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna året.

Ort och datum enligt våra digitala underskrifter

Karl Nitz
Förtroendevald revisor

Adam Janselius
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 maj 2025



718500-0168 Brf Järnvägsmannen i
Katrineholm nr 2 för 20240101-
20241231.pdf
(111966 byte)
SHA-512: c4fa5093323ca4f6ef349366c0a9ad2eb3470
eab7367f2ea5a280caa423bb713f2d7d11259cb4418b81
f856f2a5ddc2b1c13d0213dfcd7896f268a97c9227a37



Revisionsberättelse 2025.pdf
(484122 byte)
SHA-512: 23f996a9c4f67381b1aa86a8fa0d950c1d29e
ffc973502bd6ce56a8049387993417129422bc4708c50d
d19405d416a20d72dc3271f983a294db9c9b894275d78

Underskrifter

2025-05-20 20:07:40 (CET)



Astrid Somberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-21 12:59:00 (CET)



Håkan Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 21:43:17 (CET)



Marcus Westöö

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-22 17:36:50 (CET)



Robert Lennart Wahlström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 20:18:08 (CET)



Simon Lars Olof Jacobsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-22 21:28:13 (CET)



Adam Janselius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 16:08:17 (CET)



Karl Nitz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Järnvägsmannen i Katrineholm nr 2 för 20240101 20241231

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

450a35b3da2a84317d6cba7cc6719ea374282e2a2c568c87a9e4880f2bd358fa937a387f08b07d4315da71a38e973568d79981c9132942d524921b8299fa343b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.