



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Järnvägsmannen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Järnvägsmannen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0875 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 2018-08-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Arken 3   | 1903-01-01    | 1929                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, Söderberg & Partners. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 30               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 416                    |
| 10               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 40 objekt |                                       | 1 416                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 3 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll        |
|------------------|-------------|
| Linda Petersson  | Ordförande  |
| Arvid Björkroth  | Ledamot     |
| Bodil Hansson    | HSB Ledamot |
| Fredrik Kullgren | Ledamot     |
| August Andersson | Ledamot     |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordinarie ledamöter: Arvid Björkroth och August Andersson. Erik Frisk som ersättare.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen (ej HSB-ledamoten) av två i förening.

Revisorer har varit: Christer Svelander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Patrik Flodin och Max Wennerklev, vald vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes: 2024-06-04.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes: 2024-06-04. På stämman deltog ? röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,1%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-26, varvid planen uppdaterades

### Senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                |
|-------|-------------------------------------------------------|
| 2021  | Anläggning av ny gräsmatta på innergården             |
| 2022  | Målning av trapphus, uppgång C & D                    |
| 2023  | Oljning av ytterdörrar                                |
| 2023  | Radonmätning har genomförts (u.a.)                    |
| 2024  | Endast mindre reparationer har genomförts under året. |

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen har en UH-plan som dem uppdaterar och utvärderar kontinuerligt och underhåll som inte kräver en åtgärd kommer att flyttas framåt i tiden.

| Årtal     | Åtgärd                                                         |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| 2025-2026 | Gräva nya brunnar innegård samt renovering av utvändiga förråd |

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 284   | 281   | 334   | 244   | 245   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 368 | 2 448 | 2 986 | 3 079 | 3 175 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 368 | 2 448 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 3     | 3     | 3     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 301   | 269   | 251   | 254   | 221   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 999   | 916   | 898   | 873   | 828   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98    | 94    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 024 | 978   | 1 199 | 964   | 902   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 450 | 1 384 | 1 351 | 1 323 | 1 255 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 265   | 260   | 270   | 111   | 112   |
| Soliditet, %                           | 29    | 24    | 17    | 13    | 10    |

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 24 224                     | 0                                                                      | 0                         | 24 224                     |
| Underhållsfond, kr                    | 1 362 140                  | 0                                                                      | 285 000                   | 1 647 140                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 386 364</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>285 000</b>            | <b>1 671 364</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -451 456                   | 259 524                                                                | -285 000                  | -476 932                   |
| Årets resultat, kr                    | 259 524                    | -259 524                                                               | 264 968                   | 264 968                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-191 932</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-20 032</b>            | <b>-211 964</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>1 194 432</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>264 968</b>            | <b>1 459 400</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 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 | -191 932        |
| Årets resultat, kr                                  | 264 968         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -285 000        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-211 964</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-211 964</b> |
|------------------------------------|-----------------|

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 449 803                | 1 384 305                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>1 449 803</b>         | <b>1 384 305</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -804 109                 | -744 722                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -123 952                 | -129 592                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -29 802                  | -22 787                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -137 542                 | -137 542                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-1 095 405</b>        | <b>-1 034 643</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>354 399</b>           | <b>349 662</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 2 798                    | 1 742                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -92 147                  | -91 880                  |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 7 | -81                      | 0                        |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-89 431</b>           | <b>-90 138</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>264 968</b>           | <b>259 524</b>           |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 2 943 409  | 3 080 951  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 2 943 409  | 3 080 951  |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 2 943 409  | 3 080 951  |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyes- och avgiftsfordringar                  |        | -223       | 0          |
| Kundfordringar                               |        | 40 000     | 0          |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 1 972 227  | 1 728 446  |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 9  | 8 208      | 8 051      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 93 487     | 90 447     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 113 699  | 1 826 944  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 2 113 699  | 1 826 944  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 5 057 108  | 4 907 895  |



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 24 224           | 24 224           |
| Fond för yttre underhåll         | 1 647 140        | 1 362 140        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>1 671 364</b> | <b>1 386 364</b> |

#### Ansamlad förlust

|                               |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat           | -476 932        | -451 456        |
| Årets resultat                | 264 968         | 259 524         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b> | <b>-211 964</b> | <b>-191 932</b> |

### Summa eget kapital

1 459 399

1 194 432

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 11 | 1 260 000        | 2 460 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>1 260 000</b> | <b>2 460 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 2 093 240        | 1 003 240        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 12 | 13 681           | 13 681           |
| Leverantörsskulder                           |        | 45 185           | 6 561            |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 13 | 1 488            | 3 318            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 0                | 643              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 184 114          | 226 020          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 337 709</b> | <b>1 253 464</b> |

### Summa skulder

3 597 709

3 713 464

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 057 108

4 907 895

KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 354 399                  | 349 662                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 137 542                  | 137 542                  |
|                                                                                   | 491 940                  | 487 204                  |
| Erhållen ränta                                                                    | 2 798                    | 1 742                    |
| Erlagd ränta                                                                      | -91 388                  | -98 414                  |
| Övriga poster                                                                     | -81                      | 0                        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <b>403 268</b>           | <b>390 532</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -42 974                  | -1 547                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -6 514                   | 16 102                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <b>353 781</b>           | <b>405 087</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -110 000                 | -762 146                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-110 000</b>          | <b>-762 146</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>243 781</b>           | <b>-357 059</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | <b>1 728 446</b>         | <b>2 085 505</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>1 972 227</b>         | <b>1 728 446</b>         |
|                                                                                   | <b>243 781</b>           | <b>-357 059</b>          |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

#### Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

#### 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 | 3 144 859 kr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr        |

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                                           | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                              |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                      | 1 362 972                | 1 296 816                |
| Årsavgift TV/bredband                                     | 52 200                   | 0                        |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                         | 30 000                   | 24 000                   |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                  | 0                        | 52 200                   |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                               | 1 195                    | 0                        |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning                   | 3 436                    | 11 289                   |
|                                                           | <b>1 449 803</b>         | <b>1 384 305</b>         |
| <b>I Årsavgift ingår värme, vatten, tv &amp; bredband</b> |                          |                          |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                              |                          |                          |
| Reparationer                                              | -27 234                  | -32 262                  |
| El                                                        | -29 084                  | -71 331                  |
| Uppvärmning                                               | -311 199                 | -237 772                 |
| Vatten                                                    | -85 265                  | -71 370                  |
| Renhållning                                               | -60 835                  | -44 405                  |
| TV, bredband, iptelefoni                                  | -79 756                  | -78 745                  |
| Serviceavtal                                              | -4 938                   | 0                        |
| Förvaltningskostnader                                     | -119 401                 | -126 436                 |
| Försäkringar                                              | -27 385                  | -24 170                  |
| Fastighetsskatt                                           | -39 471                  | -39 471                  |
| Övriga driftskostnader                                    | -19 541                  | -18 760                  |
|                                                           | <b>-804 109</b>          | <b>-744 722</b>          |
| <b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                     |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                                   | -16 500                  | -13 600                  |
| Övriga förvaltningskostnader                              | -86 566                  | -87 740                  |
| Kostnader överlåtelse och panter                          | -3 887                   | -9 829                   |
| Föreningsverksamhet                                       | 0                        | -1 423                   |
| Medlemsavgifter HSB                                       | -17 000                  | -17 000                  |
|                                                           | <b>-123 952</b>          | <b>-129 592</b>          |
| <b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>                |                          |                          |
| Medelantal anställda                                      | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                                     | 0                        | 0                        |
| Vicevärdsarvode                                           | -17 500                  | -15 000                  |
| Övriga arvoden                                            | 0                        | -3 750                   |
| Sociala avgifter                                          | -12 302                  | -4 037                   |
|                                                           | <b>-29 802</b>           | <b>-22 787</b>           |
| <b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>                                |                          |                          |
| Byggnader                                                 | -137 542                 | -137 542                 |
|                                                           | <b>-137 542</b>          | <b>-137 542</b>          |
| <b>Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>                    |                          |                          |
| Bankavgifter                                              | -81                      | 0                        |
|                                                           | <b>-81</b>               | <b>0</b>                 |

2024-12-31 2023-12-31

## Not 8 BYGGNADER OCH MARK

## Ackumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 6 028 713        | 6 028 713        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 16 300           | 16 300           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 045 013</b> | <b>6 045 013</b> |

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -2 964 062        | -2 826 520        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -137 542          | -137 542          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-3 101 604</b> | <b>-2 964 062</b> |

## Utgående redovisat värde

2 943 409 3 080 951

Redovisade värden byggnader

2 927 109 3 064 651

Redovisade värden mark

16 300 16 300

Fastighetsbeteckning: Arken 3

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad          | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|----------------|---------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder       | 1929    | 9 800 000        | 3 357 000        | 13 157 000        | 13 157 000        |
|                |         | <b>9 800 000</b> | <b>3 357 000</b> | <b>13 157 000</b> | <b>13 157 000</b> |

## Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning 5 369 000 5 369 000

**Summa ställda säkerheter 5 369 000 5 369 000**

## Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

|             |              |              |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 8 208        | 8 051        |
|             | <b>8 208</b> | <b>8 051</b> |

## Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 31 950        | 27 385        |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 16 186        | 16 144        |
| Förutbetalad HSB                                    | 45 351        | 43 630        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0             | 3 288         |
|                                                     | <b>93 487</b> | <b>90 447</b> |

## Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntebedring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|------------------|----------------------|
| Stadshypotek |              | 1,20%     | 2025-09-30 | 370 000          | 60 000               |
| Stadshypotek |              | 1,54%     | 2025-10-30 | 800 000          | 10 000               |
| Stadshypotek |              | 4,35%     | 2026-09-30 | 1 290 000        | 30 000               |
| Stadshypotek |              | 3,61%     | 2025-09-01 | 893 240          | 10 000               |
|              |              |           |            | <b>3 353 240</b> | <b>110 000</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 260 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

30 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 063 240

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**2 093 240**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

440 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 803 240

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

|                                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>                       |                |                |
| Ingående värde                                             | 13 681         | 13 681         |
|                                                            | <b>13 681</b>  | <b>13 681</b>  |
| <b>Not 13 AKTUELL SKATTESKULD</b>                          |                |                |
| Årets beräknade skatteskuld                                | 1 488          | 3 318          |
|                                                            | <b>1 488</b>   | <b>3 318</b>   |
| <b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |                |                |
| Personalens källskatt                                      | 0              | 375            |
| Arbetsgivaravgifter                                        | 0              | 268            |
|                                                            | <b>0</b>       | <b>643</b>     |
| <b>Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 48 958         | 95 016         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 12 950         | 12 191         |
| Upplupen revision                                          | 12 500         | 12 500         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 109 706        | 103 573        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 0              | 2 740          |
|                                                            | <b>184 114</b> | <b>226 020</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Arvid Björkroth

.....  
August Andersson

.....  
Bodil Hansson

.....  
Fredrik Kullgren

.....  
Linda Petersson

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

BoRevision i Sverige AB  
Eeva-Riitta Salminen

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järnvägsmannen i Östersund, org.nr. 793200-0875

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järnvägsmannen i Östersund för räkenskapsåret 2024.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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. Risker 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, förfalskning, 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Järnvägs mannen i Östersund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Svelander  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Järnvägsmannen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LINDA PETERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:56:39



**FREDRIK KULLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:18:59



**BODIL HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:22:22



**AUGUST ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 08:27:16



**ARVID BJÖRKROTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 10:57:45



**CHRISTER SVELANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:20:29



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:43:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Järnvägsmannen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTER SVELANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:24:50



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:43:18



HSB – där möjligheterna bor

# 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.