

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Järnvägsmännen
Org nr: 794700-0266



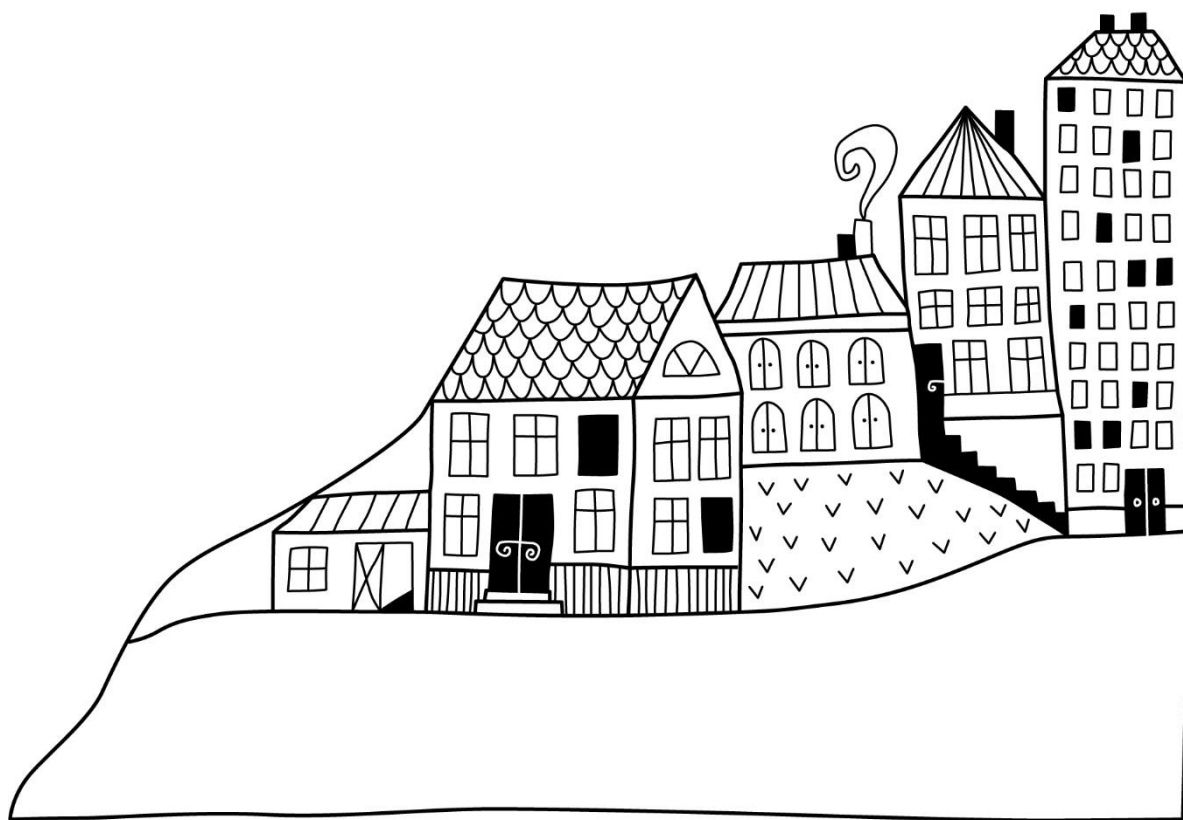


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järnvägsmännen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-07-19.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändrats. Dessa har i årsredovisningen klassificerats som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 118% till 136%.

I resultatet ingår avskrivningar med 478 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 440 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rönnen 12,14 och 17 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Åkergränd och Hyttlidgatan i Skellefteå.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	5 rok	Summa
6	30	3	39

Dessutom tillkommer

P-platser

7

Total tomtarea 4 985 m²

Bostäder bostadsrätt 2 863 m²

Total bostadsarea 2 863 m²



Årets taxeringsvärde	34 946 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 946 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 124 tkr och planerat underhåll för 112 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 191 tkr (67 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	111 949

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Sundquist	Ordförande	2025
Thomas Brännström	Sekreterare	2026
Mikael Brännström	Vice ordförande	2026
Henrik Furu	Ledamot	2025
Maria Ceder	Ledamot	2025
Patrik Norberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Lundqvist	Suppleant	2025
Nils Håkansson	Suppleant	2025
Maj Åström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Sundkvist	Förtroendevald revisor	2025
Patrik Höglander	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Brännström	2025



Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 39 bostadsrätter placerade (föregående år 39 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 805	2 681	2 491	2 468	2 507
Resultat efter finansiella poster*	-38	-109	191	-175	-747
Soliditet %*	-4	-4	-3	-4	-3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	98	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	970	930	867	854	867
Energikostnad kr/kvm*	288	307	290	287	283
Sparande kr/kvm*	193	193	255	166	267
Skuldsättning kr/kvm*	7 241	7 357	7 260	7 377	7 499
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 241	7 357	7 260	7 377	7 499
Räntekänslighet %*	7,5	7,9	8,4	8,6	8,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.



Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror till stor del på ökade räntekostnader. Föreningen har ett sparandenyckeltal som ligger i linje med rekommenderat sparande per kvadratmeter de kommande 30 åren. Föreningen kan därav uppvisa att deras sparande för året ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande, vilket innebär att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	0	0	8 202 410	807 432	-9 681 268	-109 127
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-109 127	109 127
Reservering underhållsfond				121 000	-121 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-174 058	174 058	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			-181 939		181 939	
Årets resultat						-38 134
Vid årets slut	0	0	8 020 471	754 374	-9 555 398	-38 134

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 782 514
Årets resultat	-38 134
Årets fondreservering enligt stadgarna	-121 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	174 058
Summa	-9 767 590

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 767 590**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 804 595	2 680 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 370	2 180
Summa rörelseintäkter		2 806 965	2 682 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 498 551	-1 597 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 665	-253 887
Personalkostnader	Not 6	-47 705	-49 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-477 979	-486 708
Summa rörelsekostnader		-2 314 900	-2 387 846
Rörelseresultat		492 066	295 071
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 170
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 778	1 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-538 978	-406 518
Summa finansiella poster		-530 200	-404 197
Resultat efter finansiella poster		-38 134	-109 127
Årets resultat		-38 134	-109 127



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 238 453	19 716 432
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 238 453	19 716 432
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	59 000	59 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 000	59 000
Summa anläggningstillgångar		19 297 453	19 775 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		30 159	29 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 156	137 538
Summa kortfristiga fordringar		172 315	166 907
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	878 164	1 004 321
Summa kassa och bank		878 164	1 004 321
Summa omsättningstillgångar		1 050 480	1 171 228
Summa tillgångar		20 347 932	20 946 660



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		8 020 471	8 202 410
Fond för yttre underhåll		928 432	807 432
Summa bundet eget kapital		8 948 903	9 009 842
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 729 456	−9 681 268
Årets resultat		−38 134	−109 127
Summa fritt eget kapital		−9 767 590	−9 790 394
Summa eget kapital		−818 687	−780 552
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 573 692	9 025 918
Summa långfristiga skulder		6 573 692	9 025 918
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 156 500	12 038 302
Leverantörsskulder		57 698	245 608
Skatteskulder		7 232	5 783
Övriga skulder		27 176	30 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 321	380 888
Summa kortfristiga skulder		14 592 927	12 701 295
Summa eget kapital och skulder		20 347 932	20 946 660



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	492 066	295 071
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	477 979	486 708
	970 045	781 779
Erhållen ränta	8 778	2 320
Erlagd ränta	-543 358	-365 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	435 465	418 142
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 408	-94 992
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-222 186	154 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 871	477 855
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-455 937
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-455 937
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-334 028	-322 168
Upptagna lån	0	600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-334 028	277 832
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-126 157	299 750
Likvida medel vid årets början	1 004 321	704 572
Likvida medel vid årets slut	878 164	1 004 321
Kassa och Bank BR	878 164	1 004 321



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 261 397	2 148 882
Hyror, bostäder	2 000	1 050
Hyror, lokaler	3 600	1 200
Hyror, p-platser	13 200	8 550
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	1 800
Elavgifter	140 596	138 502
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	107 640	107 640
Balkonginglasning	267 648	267 648
Övriga ersättningar	8 523	5 472
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-7
Summa nettoomsättning	2 804 595	2 680 737

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 370	2 180
Summa övriga rörelseintäkter	2 370	2 180



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-111 949	-174 058
Reparationer	-124 121	-143 592
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 570	-61 971
Försäkringspremier	-45 545	-41 552
Kabel- och digital-TV	-126 275	-133 803
Återbäring från Riksbyggen	400	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 231
Serviceavtal	0	-5 590
Obligatoriska besiktningar	-21 563	0
Snö- och halkbekämpning	-56 163	-64 945
Förbrukningsinventarier	-1 852	-3 056
Vatten	-167 135	-157 449
Fastighetsel	-188 537	-210 077
Uppvärmning	-468 575	-512 210
Sophantering och återvinning	-92 291	-62 964
Förvaltningsarvode drift	-31 375	-25 559
Summa driftskostnader	-1 498 551	-1 597 858

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-242 141	-223 061
IT-kostnader	-3 023	-10 179
Övriga förvaltningskostnader (bl.a. kostnad för stadgebyte)	-32 780	-4 734
Kreditupplysningar	0	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 584	-8 358
Kontorsmateriel	0	-224
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-55
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	-3 276
Bankkostnader	-3 260	-3 960
Övriga externa kostnader	-1 600	0
Summa övriga externa kostnader	-290 665	-253 887

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-25 500	-24 700
Sammanträdesarvoden	-9 600	-12 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	-900
Sociala kostnader	-11 405	-11 593
Summa personalkostnader	-47 705	-49 393



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-286 731	-286 731
Avskrivning Markanläggningar	-11 469	-20 198
Avskrivning Markinventarier	-22 797	-22 797
Avskrivningar tillkommande utgifter	-156 983	-156 983
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-477 979	-486 708

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 170
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 170

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 174	635
Övriga ränteintäkter	604	515
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 778	1 150

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-538 946	-404 110
Övriga räntekostnader	-32	-158
Övriga finansiella kostnader	0	-2 250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-538 978	-406 518



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 706 675	6 706 675
Mark	2 098 202	2 098 202
Tillkommande utgifter	7 183 678	7 183 678
Markanläggning	201 980	201 980
Markinventarier	455 938	0
	16 646 473	16 190 535
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning		0
Markinventarier	0	455 938
	0	455 938
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 190 535	16 646 473
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 087 871	-3 983 079
Tillkommande utgifter	-833 771	-676 789
Markanläggningar	-188 011	-167 813
Markinventarier	-22 797	0
	-5 132 450	-4 827 681
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-286 731	-286 731
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-156 983	-156 983
Årets avskrivning markanläggningar	-11 469	-20 198
Årets avskrivning markinventarier	-22 797	-22 797
	-477 980	-486 709
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 610 430	-5 314 390
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	8 202 410	8 384 349
Årets uppskrivning	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-181 939	-181 939
	8 020 471	8 202 410
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 238 453	19 716 434
Varav		
Byggnader	10 534 484	10 821 215
Mark	2 098 202	2 098 202
Tillkommande utgifter	6 192 924	6 349 907
Markanläggningar	2 500	13 969
Markinventarier	410 343	433 141



Taxeringsvärden

Bostäder	34 946 000	34 946 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

34 946 000	34 946 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>7 946 000</i>	<i>7 946 000</i>
-------------------	------------------	------------------



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	13 159	13 159
	13 159	13 159
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 159	13 159
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-13 159	-13 159
	-13 159	-13 159
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 159	-13 159
	-13 159	-13 159
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 159	-13 159
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	59 000	59 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	59 000	59 000

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	633 353	179
Transaktionskonto	244 811	1 004 142
Summa kassa och bank	878 164	1 004 321



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	20 730 192	21 064 220
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-177 812	-218 612
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 978 688	-11 819 690
Långfristig skuld vid årets slut	6 573 692	9 025 918

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,09%	2024-06-28	6 303 000,00	-6 270 000,00	33 000,00	0,00
SEB	4,15%	2025-03-18	0,00	33 000,00	33 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-04-30	467 500,00	0,00	5 000,00	462 500,00
STADSHYPOTEK	4,28%	2025-04-30	1 638 764,00	0,00	16 472,00	1 622 292,00
STADSHYPOTEK	4,28%	2025-04-30	1 638 764,00	0,00	16 472,00	1 622 292,00
STADSHYPOTEK	4,28%	2025-04-30	1 639 162,00	0,00	16 476,00	1 622 686,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2025-06-30	430 000,00	0,00	20 000,00	410 000,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2025-09-30	504 600,00	0,00	5 800,00	498 800,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2025-09-30	910 000,00	0,00	10 000,00	900 000,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2025-12-01	603 512,00	0,00	0,00	603 512,00
SEB	2,87%	2025-12-28	0,00	6 237 000,00	0,00	6 237 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-06-30	185 646,00	0,00	24 748,00	160 898,00
SEB	0,95%	2026-09-28	5 355 495,00	0,00	117 060,00	5 238 435,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2028-12-30	600 000,00	0,00	0,00	600 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2029-01-30	73 968,00	0,00	0,00	73 968,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2029-01-30	138 560,00	0,00	26 000,00	112 560,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2029-01-30	132 749,00	0,00	0,00	132 749,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2029-01-30	442 500,00	0,00	10 000,00	432 500,00
Summa			21 064 220,00	0,00	334 028,00	20 730 192,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 6 237 000 kr från SEB samt lån om totalt 13 978 688 kr från Handelsbanken (stadshypotek) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga långfristiga skulder	-14 156 500	-12 038 302
Övriga långfristiga skulder	-14 156 500	-12 038 302

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 749 000	22 749 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Skellefteå, enligt digital underskrift

Eva Sundquist

Thomas Brännström

Mikael Brännström

Maria Ceder

Henrik Furu

Patrik Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital underskrift

Patrik Höglander
Förtroendevald revisor

Helena Sundkvist
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Järnvägsmännen, org. nr 794700-0266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Järnvägsmännen för år 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 be-slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Järnvägsmännen för år 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skellefteå, datum enligt digital underskrift

Patrik Högländer
Förtroendevald revisor

Helena Sundkvist
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Järnvägsmännen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Järnvägsmännen i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

