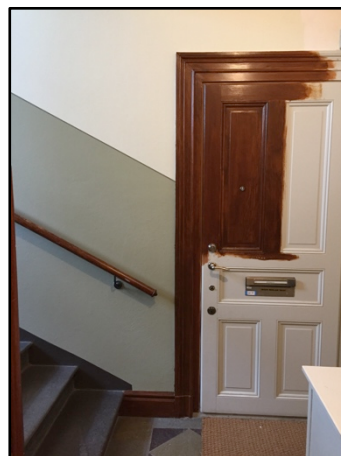




Bostadsrättsföreningen  
**Järnvägsmannen**  
i  
Stockholm  
Org.nr 702001-0554



**Årsredovisning**  
Verksamhetsåret 2019



Org Nr: 702001-0554

**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm**

Org.nr: 702001-0554

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

8



## Förvaltningsberättelse

Föreningen registrerades den 15 juni 1929. Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter innehållande 16 925 kvm bostadsyta och 5 111 kvm lokalyta (totalt 22 037 kvm). Fastigheterna har varit försäkrade i IF till fullvärde under räkenskapsåret.

Fastigheterna är:

Smultronet 3: Wargentinsgatan 1, Kungsholmsgatan 42-54 och Celsiusgatan 2.

Smultronet 4: Celsiusgatan 4-8, Wargentinsgatan 5E.

Smultronet 5: Wargentinsgatan 3-7.

Av föreningens 417 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt och samtliga lokaler upplåts med hyresrätt. Vid räkenskapsårets slut var alla föreningens 21 hyreslokaler uthyrda.

Fördelningen av föreningens 417 lägenheter ser ut som följande per 2019-12-31:

Antal rum	Antal lgh	Yta
1	180	6288
2	212	9050
3	20	1085
4	4	372
5	1	130
	<b>417</b>	<b>16925</b>

### Styrelse

Styrelsens säte är Stockholm och har under räkenskapsåret haft följande sammansättningar.

Under tiden fram till ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2019:

Eric Thorslund	Ordförande
Marie Sandgren	vice Ordförande
Angelica Eshraghi	Ledamot
Kerstin Nashef	Ledamot
Axel Wernbro	Ledamot, avgick den 15/9-2018
Emma Fäldt	Ledamot
Henrik Martnell	Ledamot
Helena Magnusson	Ledamot
Cecilia Byberg	Ledamot
Erik Åslund	Ledamot
Sebastian Hagelin	Ledamot
Robert Eshraghi	Suppleant
Daniel Koenig	Suppleant
Elin Börjesson	Suppleant



Under tiden från ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2019:

Eric Thorslund	Ordförande
Marie Sandgren	vice Ordförande
Angelica Eshraghi	Ledamot
Daniel Celik	Ledamot
Henrik Martnell	Ledamot
Helena Magnusson	Ledamot
Robert Eshraghi	Ledamot
Elin Börjesson	Ledamot
Daniel Koenig	Ledamot (tillträdde aldrig p.g.a. tidsbrist)

De ledamöter och suppleanter i styrelsen vars mandatperiod löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma är Angelica Eshraghi, Henrik Martnell, Helena Magnusson, Robert Eshraghi och Elin Börjesson.

### **Medlemmar**

Föreningen hade 547 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019, medlemsantalet har ökat med 18 st. Under året har 47 överlåtelser skett.

### **Stadgar**

Nuvarande stadgar registrerades 2016-11-28 hos Bolagsverket.

### **Firmateckning och revisorer**

Föreningens firmatecknare har under 2019 varit styrelsen samt två i förening av Eric Thorslund, Henrik Martnell, Marie Sandgren, Erik Åslund (t.o.m. 2019-06-12) och Daniel Celik (fr.o.m. 2019-06-12).

Vid ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2019 valdes Simon Bengtsson som internrevisor och Eva Åkesson som revisorssuppleant. Till extern revisor valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

### **Valberedning**

Valberedningen bestod fram till föreningsstämman 12 juni 2019 av Stina Sandén (sammankallande), Liv Lindgren och Malin Carlsdotter.

Vid ordinarie stämma 12 juni 2019 Stina Sandén (sammankallande), Erik Åslund och Malin Carlsdotter valdes till valberedning.

### **Stämmor och sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2019.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda styrelsesammanträden.



## **Förvaltning och fastighetsskötsel**

HSB Stockholm sköter föreningens förvaltning. Förvaltare, utsedda av HSB Stockholm, har under räkenskapsåret varit Denise Yström och Maria Andersson (teknisk förvaltning), samt Anna Jansson (ekonomisk förvaltning).

Föreningen anlitar **Renab/Klara Förvaltning** för att sköta fastighetsskötseln.

Fastighetsskötaren arbetar fyra dagar per vecka.

Utöver dessa förvaltningsmässiga avtal har föreningen avtal med:

- **Fortum** angående leveranser av fjärrvärme och el.
- **Kraft och Kultur** angående leveranser av el.
- **ComHem** angående basutbud av kabel-TV.
- **IF** för fastighetsförsäkring.
- **Städicus** för trappstädning.
- **Stockholm Vatten Avfall** samt **Stena Recycling AB** för sophämtning.
- **Thyssen Hiss AB** för hisservice.
- **Takjour Entreprenad AB** för takskötsel.
- **Ownit** avseende gruppanslutning bredband.
- **Garagekoll AB/Parkando** avseende förvaltningen av garaget.
- **Berg & Landskap AB** avseende skötseln av gården.

## **Fastigheterna**

Föreningen har sedan länge en 20-årig underhållplan för byggnaderna som revideras årligen och medel för framtida underhåll avsätts i enlighet med densamma. 2019 är avsättningen till underhållsfonden 1 576 000 kr.

Under verksamhetsåret slutfördes det treåriga projektet att renovera föreningens tusentals fönsterbågar och utrusta dem med energiglas. Föreningens portkoder byttes ut mot ett modernt passersystem med elektroniska brickor.

## **Kalendarium över utfört större underhåll**

### **1991-93**

Byte av köks- och badrumsstammar samt elsystem, nya badrum och målning av trapphus.

### **1996**

Installation av säkerhetsdörrar.

### **1996-99**

Byte av samtliga tak på föreningens hus.

### **2000**

Ny fjärrvärmeanläggning.

Ny garageport.

### **2006-07**

Målning av samtliga fönster.

Inköp och montering av grindar mot Wargentinsgatan.

### **2009-11**

Renovering av fasader och balkonger på Smultronet 4 och 5.



**2011**

Montering av snörasskydd samt annan säkerhetsutrusning på samtliga fastigheters tak.

**2012-13**

Renovering av gård, gårdsbjälklag, samt tätskikt.

Renovering av garage: förstärkning av pelare till gårdsbjälklag, målning väggar samt ny belysning.

**2013-14**

Renovering av föreningens bastu.

**2016**

Uppförande av balkonger på Zettervallhusets gårdssida.

Restaurering av entréerna i Wallanderhusen.

**2017**

Ommålning av trapphusen i Wallanderhusen.

Renovering av föreningens fönster (etapp 1: gårdshuset). Byte av innerglasen mot energiglas.

Renovering av hyreslokalen på Celsiusgatan 8.

Renovering av Zettervallhusets burspråk.

**2018**

Renovering av föreningens fönster (etapp 2: husen mot Wargentins- och Celsiusgatorna).

Digitalisering av tvättstugans bokningssystem.

**2019**

Renovering av föreningens fönster (etapp 3: Zettervallhuset).

Nytt passersystem (Aptus).

**Information till medlemmarna**

Styrelsen informerar medlemmarna genom uppdateringar av föreningens hemsida ([www.jarnvagsmannen.org](http://www.jarnvagsmannen.org)), regelbundna medlemsutskick samt uppdateringar på föreningens Facebook-sida.

**Årsavgifter och hyror**

Medlemmarnas årsavgifter till föreningen ändrades inte under året.

Styrelsens arbete syftar till att föreningen skall ha en stabil ekonomi på lång sikt.

Reservering av medel i fonden för framtida underhåll av fastigheterna, den s.k. yttre fonden, sker kontinuerligt i enlighet med föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut uppgick vid räkenskapsårets utgång till 101 770 924 kr.

Räkenskapsårets avskrivning på byggnader, markanläggningar samt maskiner & tekniska anläggningar uppgår till 2 778 497 kr.





**Nyckeltal**

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	18 158	17 726	17 579	17 022	17 141	17 011
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-483	289	2 542	392	812	730
Bokfört byggnadsvärde per kvm total yta (kr)	5 481	4 789	4 900	5 007	5 151	5 622
Lån per kvm bostadsyta (kr)	6 013	5881	5 927	5 973	6 487	6 575
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,93	1,71	1,47	1,73	2,01	3,03
Soliditet (%)	15,78	16,47	16,29	14,26	13,13	7,27
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	638	638	638	646	671	667

Genomsnittlig skuldränta: Föreningens räntekostnad i förhållande till den totala skulden.

Soliditet: nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		18 158 135
Rörelsekostnader	-	16 681 851
Finansiella poster	-	1 959 582
<b>Årets resultat</b>		<b>-483 299</b>
Planerat underhåll	+	126 120
Avskrivningar	+	2 778 497
<b>Årets sparande</b>		<b>2 421 318</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>110</b>

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	590 556	12 142 544	5 958 138	1 444 687	289 634
Reservering till fond 2018			1 813 000	-1 813 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-834 037	834 037	
Balanserad i ny räkning				289 634	-289 634
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-483 299
Belopp vid årets slut	590 556	12 142 544	6 937 101	755 357	-483 299



## Förslag till disposition av årets resultat

### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	755 357
Årets resultat	<u>-483 299</u>
	<b>272 059</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 576 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-126 120
Balanserat resultat	<u>-1 177 821</u>
	<b>272 059</b>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



**Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	18 158 135	17 726 490
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-11 595 645	-10 961 562
Övriga externa kostnader	Not 3	-272 235	-235 371
Planerat underhåll		-126 120	-1 612 162
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-329 289	-280 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 778 497	-2 656 464
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-1 580 065	0
Summa rörelsekostnader		-16 681 851	-15 746 199
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 476 284</b>	<b>1 980 292</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 986	3 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 963 568	-1 694 518
Summa finansiella poster		-1 959 582	-1 690 658
<b>Årets resultat</b>		<b>-483 299</b>	<b>289 634</b>



**Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	120 787 638	105 524 421
Inventarier och maskiner	Not 9	96 432	115 719
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	13 591 151
		<u>120 884 070</u>	<u>119 231 292</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 884 070</u>	<u>119 231 292</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		136 122	96 521
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 807 729	2 248 030
Placeringskonto HSB Stockholm		1 591 456	1 589 881
Övriga fordringar	Not 11	31 377	23 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	890 670	799 059
		<u>5 457 354</u>	<u>4 757 355</u>
Kassa och bank	Not 13	8 332	8 549
Summa omsättningstillgångar		<u>5 465 686</u>	<u>4 765 903</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>126 349 756</u></b>	<b><u>123 997 195</u></b>

8

**Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	590 556	590 556
Upplåtelseavgifter	12 142 544	12 142 544
Yttre underhållsfond	6 937 101	5 958 138
	<u>19 670 201</u>	<u>18 691 238</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	755 357	1 444 687
Årets resultat	-483 299	289 634
	<u>272 059</u>	<u>1 734 320</u>
Summa eget kapital	<u>19 942 260</u>	<u>20 425 558</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>101 101 121</u>	<u>98 783 276</u>
	101 101 121	98 783 276
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 669 803	757 676
Leverantörsskulder	1 736 910	1 464 764
Skatteskulder	167 739	61 314
Fond för inre underhåll	68 997	70 399
Övriga skulder	Not 16 659 760	422 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 003 167</u>	<u>2 011 745</u>
	5 306 376	4 788 361
Summa skulder	106 407 497	103 571 637
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>126 349 756</u></b>	<b><u>123 997 195</u></b>

B

**Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-483 299	289 634
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 778 497	2 656 464
Utrangering av anläggningstillgångar	1 580 065	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 875 263	2 946 097
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-138 726	110 866
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	518 015	585 256
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 254 552	3 642 219
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-6 011 340	-5 913 977
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 011 340	-5 913 977
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 317 845	-762 027
Nyttjande av balkongfond	0	-54 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 317 845	-816 027
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>561 057</b>	<b>-3 087 785</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 846 460</b>	<b>6 934 245</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 407 517</b>	<b>3 846 460</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## **Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm**

### **Noter**

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### **Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,42% av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### **Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	10 796 736	10 796 736
	Hyror	5 704 941	5 373 033
	Bredband	323 400	323 400
	Övriga intäkter	1 978 881	1 885 598
	Bruttoomsättning	18 803 958	18 378 767
	Avgifts- och hyresbortfall	-645 036	-651 710
	Hyresförluster	-787	-567
		<b>18 158 135</b>	<b>17 726 490</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 782 859	1 264 631
	Reparationer	966 263	911 221
	El	513 195	511 350
	Uppvärmning	3 699 608	3 752 547
	Vatten	427 294	419 490
	Sophämtning	749 174	684 555
	Fastighetsförsäkring	378 337	357 817
	Kabel-TV och bredband	609 703	601 217
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 021 779	896 489
	Förvaltningsarvoden	1 306 951	1 435 827
	Övriga driftkostnader	140 481	126 418
		<b>11 595 645</b>	<b>10 961 562</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Bevakningskostnader	8 718	8 898
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	53 057	79 808
	Administrationskostnader	99 855	45 543
	Extern revision	102 379	93 003
	Medlemsavgifter	8 226	8 119
		<b>272 235</b>	<b>235 371</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	197 160	205 660
	Revisionsarvode	11 393	8 190
	Övriga arvoden	44 409	3 411
	Sociala avgifter	76 127	63 179
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		<b>329 289</b>	<b>280 640</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
	Utrangering anläggningstillgångar	1 580 065	0
		<b>1 580 065</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	867	1 775
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 575	1 588
	Övriga ränteintäkter	1 544	497
		<b>3 986</b>	<b>3 860</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 962 677	1 694 518
	Övriga räntekostnader	891	0
		<b>1 963 568</b>	<b>1 694 518</b>





## Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 8</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	146 622 333	146 416 083
Anskaffningsvärde mark	505 000	505 000
Årets försäljning/utrangeringar	-3 301 477	0
Årets investeringar	6 011 340	206 250
Omklassificering från pågående nyanläggningar	13 591 151	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 428 347</b>	<b>147 127 333</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-41 602 911	-38 965 735
Årets avskrivningar	-2 759 210	-2 637 177
Årets utrangeringar	1 721 412	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 640 709</b>	<b>-41 602 911</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>120 787 638</b>	<b>105 524 421</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	225 000 000	181 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	31 117 000	25 422 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	464 000 000	296 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	13 640 000	8 474 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>733 757 000</b>	<b>510 896 000</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	192 867	192 867
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192 867</b>	<b>192 867</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-77 148	-57 861
Årets avskrivningar	-19 287	-19 287
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 435</b>	<b>-77 148</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>96 432</b>	<b>115 719</b>
<b>Not 10</b>		
<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 591 151	7 883 424
Årets investeringar	-13 591 151	5 707 727
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>13 591 151</b>
<b>Not 11</b>		
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	31 377	23 863
	<b>31 377</b>	<b>23 863</b>
<b>Not 12</b>		
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	890 670	799 059
	<b>890 670</b>	<b>799 059</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13</b>		
<b>Kassa och bank</b>		
Handkassa	8 332	8 549
	<b>8 332</b>	<b>8 549</b>



## Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19844676	1,27%	2020-04-16	7 796 794	45 811
SBAB	20907843	1,69%	2021-11-19	5 811 906	166 668
SBAB	22506226	0,62%	2020-03-05	5 936 906	166 668
SBAB	22506234	0,62%	2020-03-05	5 936 938	166 664
SBAB	24042383	1,20%	2021-09-08	4 200 000	0
SBAB	24042480	1,62%	2023-09-08	9 750 000	0
SBAB	24042510	1,20%	2021-09-08	9 750 000	0
SBAB	25063775	2,32%	2025-09-08	14 235 757	67 699
Stadshypotek	195859	0,65%	2020-07-20	3 000 000	0
Stadshypotek	59417	1,32%	2022-10-30	6 955 665	20 000
Stadshypotek	624162	3,71%	2021-01-30	14 997 270	0
Stadshypotek	667878	3,73%	2021-01-30	8 152 688	0
Stadshypotek	919555	0,99%	2020-03-01	5 246 998	36 293
				<b>101 770 922</b>	<b>669 803</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		101 101 119
--	--	-------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		98 421 907
---	--	------------

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	112 068 500	112 068 500
--	-------------	-------------

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	669 803	757 676
--------------------------------------	---------	---------

**Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	225 064	209 365
Momsskuld	269 630	213 098
Övriga kortfristiga skulder	165 066	0
		<b>659 760</b>
		<b>422 463</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	86 407	83 794
Förutbetalda hyror och avgifter	1 178 413	1 142 434
Övriga upplupna kostnader	738 347	785 517
		<b>2 003 167</b>
		<b>2 011 745</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



**Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm**

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Stockholm, den 12 maj 2020



Eric Thorslund  
Ordförande



Daniel Celik



Angelica Svensson Eshraghi



Elin Börjesson



Robert Ramin Eshraghi



Helena Magnusson



Henrik Martnell



Marie Sandgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh  
Auktoriserad revisor



Simon Bengtsson  
Av föreningen vald revisor 1/6-2020

## **Granskningsrapport avseende Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm (org. nr. 702001-0554) under perioden 2019-01-01 – 2019-12-31**

Som bostadsrättsföreningens internrevisor har jag granskat styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen under räkenskapsåret 2019. Under året har jag följt styrelsens arbete genom granskning av styrelse- och föreningsdokumentation innefattande styrelseprotokoll jämte bilagor, bostadsrättsföreningens underhållsplan och leverantörsavtal samt diverse annan dokumentation.

Viktiga aspekter av styrelsens arbete som jag har tittat närmare på inkluderar att underhållsplan och stadgar följs, att styrelsen aktivt arbetar med föreningens externa avtal med lokalhyresgäster och avseende fastighetsskötseln samt att styrelsen har god kontroll över bostadsrättsföreningens lån.

Under året har större underhåll inkluderat den sista etappen av renoveringen av föreningens fönster och utbyte av föreningens portkoder till passersystem med elektroniska brickor. Under året har styrelsen genomfört underhållssyn med efterföljande uppdatering av underhållsplanen och budgetmöte. Såvitt jag kan bedöma följer styrelsen underhållsplanen, den uppdateras kontinuerligt och den föreslagna avsättningen är i linje med underhållsplanen.

Min bedömning är att styrelsen under året följt stadgarna. Det kan dock noteras att styrelsens beslut vid några enstaka tillfällen inte har dokumenterats i styrelseprotokollen, och jag har tagit upp detta med styrelsen och vikten av att dokumentera styrelsebeslut. Jag uppfattar att styrelsen har tagit till sig detta.

Som framgår av förvaltningsberättelsen var samtliga av föreningens hyreslokaler uthyrda vid räkenskapsårets utgång. Styrelsen har arbetat aktivt under året med att höja hyresnivåerna för de avtal där man har bedömt att hyresnivån ligger under en marknadsmässig nivå. Styrelsen har god kontroll på respektive avtals löptid.

Avseende avtalen rörande fastighetsskötseln uppfattar jag att styrelsen löpande kontrollerar så att avtalen följs. Styrelsen har vidtagit åtgärder i de fall styrelsen ansett att föreningen inte erhållit de tjänster som avtalats om. Under året har styrelsen även tagit hjälp av en extern part för att omförhandla vissa av avtalen, vilket visar på styrelsens aktiva arbete med att förbättra avtalsvillkoren för föreningen.

Vad gäller föreningens lån så kan följande noteras. Lånen har ökat marginellt under året och den genomsnittliga skuldräntan har också ökat något. Amortering har skett enligt plan. Jag uppfattar att styrelsen vid omförhandling/upptagande av nya lån jämför alternativ för att erhålla en konkurrenskraftig ränta och att styrelsens avsikt är att lånen på sikt ska kunna minskas ytterligare.

Sammanfattningsvis uppfattar jag att styrelsen lägger ner mycket arbete på att både sänka föreningens kostnader och höja dess inkomster. Samtidigt följs och uppdateras underhållsplanen kontinuerligt. Utöver någon mindre anmärkning ovan så har styrelsens förvaltning under året varit god och jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för årets förvaltning.

Stockholm den 1 juni 2020



Simon Bengtsson  
Internrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm, org.nr 702001-0554

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och 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 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den 1 juni 2020

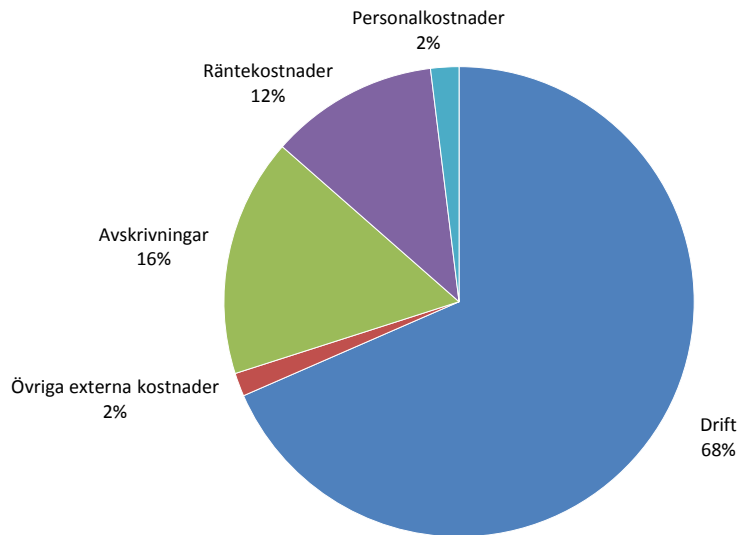
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

## Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

