

Årsredovisning

BRF JÄRNVÄGSMANNEN I KATRINEHOLM NR 2

Org.nr 718500-0168

Räkenskapsår 2020-01-01 - 2020-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsens säte: KATRINEHOLM

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger följande fastighet: Björken 8. På fastigheten finns ett bostadshus, som byggdes 1964.

Information om fastigheten

Storlek	Antal	
Bostäder		
1 r o k s	7	
2 r o k	14	
3 r o k	14	
Summa	35	2.066,9 kvm
P-platser	26	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större underhållsarbeten har utförts eller beställts under året.

Under 2020 har en energideklaration utförts. Energideklarationen är obligatorisk och måste genomföras vart tionde år. Den stora och gamla almen som stod på tomtgränsen mot järnvägen har tagits ned. Detta skedde i samarbete med Trafikverket.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24 utomhus, på stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Britt-Marie Svedenberg	Ordförande
Robert Wahlström	Vice ordförande
Renée Bredell	Sekreterare
Marcus Westöö	Ledamot
Gunnel Axelius	Ledamot

Ebba Reifors	Suppleant
Vakant	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Robert Wahlström och Gunnel Axelius . Suppleanterna väljs för en tid av ett år.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden. Det har blivit några färre pga corona.

Firmatecknare har varit styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer har under året varit Peter Andersson och Kristian Klasson och suppleant för dessa Aleksandar Luketa.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Radmila Houdek och Berit Stendahl.

Förvaltning

Ernst & Young har handhaft föreningens ekonomiska förvaltning under året.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt bytt ägare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 509	1 498	1 496	1 495
Resultat efter finansiella poster	85	59	132	14
Soliditet (%)	36	35	34	32

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	185 001	339 601	2 806 173	58 850	3 389 625
Disposition av föregående års resultat:		39 570	19 280	-58 850	0
Årets resultat				85 315	85 315
Belopp vid årets utgång	185 001	379 171	2 825 453	85 315	3 474 940

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 825 453
årets vinst	85 315
	2 910 768

disponeras så att	
till underhållsfond överföres	39 570
i ny räkning överföres	2 871 198
	2 910 768

Resultaträkning	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	1 508 568	1 497 901
Summa rörelseintäkter		1 508 568	1 497 901
<i>Rörelsekostnader</i>	3		
Övriga externa kostnader		-750 915	-761 491
Personalkostnader	4	-130 983	-149 832
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-434 135	-419 170
Summa rörelsekostnader		-1 316 033	-1 330 493
Rörelseresultat		192 535	167 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 610	2 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 830	-110 883
Summa finansiella poster		-107 220	-108 558
Resultat efter finansiella poster		85 315	58 850
Resultat före skatt		85 315	58 850
Årets resultat		85 315	58 850

Balansräkning	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	5, 6, 7, 8,		
Byggnader och mark	9	8 320 814	8 714 074
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 320 814	8 714 074
Summa anläggningstillgångar		8 320 814	8 714 074
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		54 075	49 804
Summa kortfristiga fordringar		54 075	49 804
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 299 756	867 399
Summa kassa och bank		1 299 756	867 399
Summa omsättningstillgångar		1 353 831	917 203
SUMMA TILLGÅNGAR		9 674 645	9 631 277

Balansräkning	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		185 001	185 001
Fond för yttre underhåll		379 171	339 601
Summa bundet eget kapital		564 172	524 602
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 825 453	2 806 173
Årets resultat		85 315	58 850
Summa fritt eget kapital		2 910 768	2 865 023
Summa eget kapital		3 474 940	3 389 625
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 754 386	5 872 386
Summa långfristiga skulder		5 754 386	5 872 386
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		128 000	138 000
Leverantörsskulder		160 744	88 986
Övriga skulder		16 140	24 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 435	118 096
Summa kortfristiga skulder		445 319	369 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 674 645	9 631 277

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Inga avskrivningar sker på ursprungliga byggnader och mark. Däremot görs avskrivningar på tillkommande ombyggnationer.

Tillämpade avskrivningstider:

Ombyggnationer	20 år
Fiberinstallation	10 år
Inventarier och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder och p-platser	1 366 683	1 366 613
Elavgifter	88 581	79 264
Motorvärmavgifter	2 000	2 000
Telia Sverige AB och Hi3G Access	49 004	48 474
Övriga intäkter	2 300	1 550
	1 508 568	1 497 901

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Reparationer	76 545	87 843
Fjärrvärme	231 312	244 311
El	134 545	125 810
Vatten	120 546	115 609
Renhållning	32 146	32 813
TV-avgifter	14 410	11 348
Förvaltningskostnader	70 698	71 951
Försäkringspremier	29 460	26 661
Fastighetsskatt	39 085	40 248
Övrigt	2 168	4 897
	750 915	761 491

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader
inklusive pensionskostnader**

Löner och andra ersättningar	113 889	115 132
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	17 094 (0)	34 700 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	130 983	149 832

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 469 625	2 469 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 469 625	2 469 625
Utgående redovisat värde	2 469 625	2 469 625
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	3 190 000	3 190 000
	13 190 000	13 190 000

Hustyg: Hyresenhet, bostäder. Värdeår 1964.

Not 6 Hiss

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 794	258 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 794	258 794
Ingående avskrivningar	-258 794	-258 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 794	-258 794
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Fönsterbyten

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 903 387	1 903 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 903 387	1 903 387
Ingående avskrivningar	-951 700	-856 530
Årets avskrivningar	-95 170	-95 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 046 870	-951 700
Utgående redovisat värde	856 517	951 687

Not 8 Stambyten

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 480 012	6 480 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 480 012	6 480 012
Ingående avskrivningar	-1 296 000	-972 000
Årets avskrivningar	-324 000	-324 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 620 000	-1 296 000
Utgående redovisat värde	4 860 012	5 184 012

Not 9 Fiberinstallation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 625	0
Inköp hittills	0	108 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 625	108 750
Ingående avskrivningar	-14 965	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 965	0
Utgående redovisat värde	134 660	108 750

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 625	79 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 625	79 625
Ingående avskrivningar	-79 625	-79 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 625	-79 625
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Sörmlands Sparbank och Stadshypotek	5 242 386	5 352 386
	5 242 386	5 352 386

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

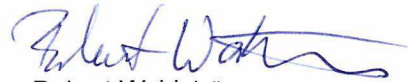
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Sörmlands Sparbank	1,940	2023-03-30	3 460 000	3 540 000
Sörmlands Sparbank	1,72	2024-11-30	1 890 000	1 920 000
Sörmlands Sparbank	1,772	2022-12-30	532 386	550 386
			5 882 386	6 010 386
Kortfristig del av långfristig skuld			128 000	170 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 249 100	7 249 100
	7 249 100	7 249 100

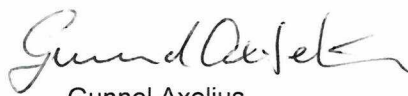
Katrineholm den 9/5 - 2021


Britt-Marie Svedenberg
Ordförande


Robert Wahlström


Renée Bredell


Marcus Westöö


Gunnel Axelius
avflyttad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10



Peter Andersson
Föreningsrevisor



Kristian Klasson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Katrineholm nr 2

Org.nr 718500-0168

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Katrineholm nr 2 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Katrineholm 2021-05-10



Peter Andersson
Föreningsrevisor



Kristian klasson
Föreningsrevisor