

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Järnvägsmännen
Org nr: 794700-0266



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer, valberedning mm
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning och övriga val
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järnvägsmännen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 2017-06-30.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 136 % till 147 %

I resultatet ingår avskrivningar med 387 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -9 993 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 fullvärdersförsäkrade 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

9

Total tomtarea	4 985 m ²
Total bostadsarea	2 863 m ²

Årets taxeringsvärde	23 128 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 379 000 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 9 245 tkr och planerat underhåll för 1 000 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 175 tkr (61 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	1 000 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Sundqvist	Ordförande	2020
David Lundquist	Vice ordförande	2021
Anton Åberg	Sekreterare	2020
Christina Lundmark	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Sundquist	Suppleant	2020
Mikael Brännström	Suppleant	2020
Nils Håkansson	Suppleant	2020
Gabriella Lööf	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Gustavsson	Förtroendevald revisor
Patrik Högländer	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Eriksson	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Brännström	
Lars-Erik Holmström	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året färdigställt fasadrenovering, takbyte på ett hus, byte av fönster i trapphus och utbyggnad och inglasning av balkonger.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 17 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 688 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 107	1 831	1 761	1 718	1 636
Resultat efter finansiella poster	-10 380	-110	-683	198	-85
Soliditet	0	20	23	32	29
Likviditet	1,39	1,1	0,5	1,2	0,9

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beräknas genom att jämföra likvida tillgångar med kortfristiga skulder.

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	0	2 048 378	-596 223	-109 713
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-109 713	109 713
Reservering underhållsfond				175 000	-175 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 000 000	1 000 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			8 930 166		-8 930 166	
Årets resultat						-10 379 660
Vid årets slut	0	0	8 930 166	1 223 378	-8 811 102	-10 379 660

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-539 158
Årets resultat	-10 379 660
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-175 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 000 000
Summa	-10 093 818

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 093 818**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 106 962	1 831 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 828	9 944
Summa rörelseintäkter		2 172 790	1 841 350
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 373 407	-1 448 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 595	-151 877
Personalkostnader	Not 6	-95 332	-90 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-386 958	-154 543
Summa rörelsekostnader		-12 005 292	-1 846 212
Rörelseresultat		-9 832 502	-4 862
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 616	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-552 774	-104 874
Summa finansiella poster		-547 158	-104 851
Resultat efter finansiella poster		-10 379 660	-109 713
Årets resultat		-10 379 660	-109 713

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 138 938	5 923 264
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 632	5 264
Summa materiella anläggningstillgångar		21 141 570	5 928 527
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		21 200 570	5 987 527
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	450
Övriga fordringar	Not 15	26 563	17 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	62 332	78 596
Summa kortfristiga fordringar		88 895	96 335
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 421 181	564 630
Summa kassa och bank		2 421 181	564 630
Summa omsättningstillgångar		2 510 076	660 964
Summa tillgångar		23 710 646	6 648 491

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		8 930 166	0
Fond för yttre underhåll		1 223 378	2 048 378
Summa bundet eget kapital		10 153 544	2 048 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		285 842	-596 223
Årets resultat		-10 379 660	-109 713
Summa fritt eget kapital		-10 093 818	-705 935
Summa eget kapital		59 726	1 342 443
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 841 659	4 700 179
Summa långfristiga skulder		21 841 659	4 700 079
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	355 912	121 452
Leverantörsskulder	Not 19	9 474	105 086
Skatteskulder	Not 20	5 435	869
Övriga skulder	Not 21	39 522	55 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 398 918	322 725
Summa kortfristiga skulder		1 809 261	605 969
Summa eget kapital och skulder		23 710 646	6 648 491

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 968 713	1 703 879
Hyror, lokaler	0	2 400
Hyror, p-platser	15 285	17 650
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	-600
Elavgifter	125 664	108 077
Summa nettoomsättning	2 106 962	1 831 406

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	53 820	0
Övriga ersättningar	12 008	9 764
Fakturerade kostnader	0	180
Summa övriga rörelseintäkter	65 828	9 944

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 000 000	-207 155
Reparationer	-9 244 811	-195 956
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 948	-46 771
Försäkringspremier	-33 363	-31 064
Kabel- och digital-TV	-78 345	-48 600
Återbäring från Riksbyggen	2 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 829
Serviceavtal	-1 854	0
Snö- och halkbekämpning	-45 956	-24 419
Förbrukningsinventarier	-2 460	-2 808
Vatten	-120 969	-121 069
Fastighetsel	-180 840	-173 542
Uppvärmning	-511 551	-490 154
Sophantering och återvinning	-64 311	-63 193
Förvaltningsarvode drift	-43 100	-40 244
Summa driftkostnader	-11 373 407	-1 448 805

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-131 301	-129 236
Övriga förvaltningskostnader	-6 859	-10 367
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 535	-12 274
Bankkostnader	-1 900	0
Summa övriga externa kostnader	-149 595	-151 877

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-40 074	-36 166
Styrelsearvoden	-23 300	-23 300
Sammanträdesarvoden	-7 800	-9 800
Pensionskostnader	-1 776	-1 941
Sociala kostnader	-22 382	-19 780
Summa personalkostnader	-95 332	-90 987

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer varav kvinnor 1.

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-271 569	-104 792
Avskrivning Markanläggningar	-20 198	-20 198
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 559	-26 922
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 632	-2 632
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-386 958	-154 543

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 616	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 616	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	23
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	23

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-197 017	-97 339
Övriga räntekostnader	-31	-60
Övriga finansiella kostnader	-355 725	-7 475
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-552 774	-104 874

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 706 675	6 706 675
Mark	2 098 202	2 098 202
Tillkommande utgifter	680 621	680 621
Markanläggning	201 980	201 980
	9 687 478	9 687 478
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	6 503 057	0
Markanläggning		0
	6 503 057	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 190 535	9 687 478
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 563 912	-3 459 120
Tillkommande utgifter	-113 281	-86 359
Markanläggningar	-87 021	-66 823
	-3 764 214	-3 612 302
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-104 792	-104 792
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 559	-26 922
Årets avskrivning markanläggningar	-20 198	-20 198
	-217 549	-151 912
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 981 763	-3 764 214
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	9 096 943	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-166 777	
	8 930 166	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 138 938	5 923 264
Varav		
Byggnader	11 968 137	3 142 763
Mark	2 098 202	2 098 202
Tillkommande utgifter	6 977 838	567 340
Markanläggningar	94 761	114 959
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 128 000	16 379 000
Totalt taxeringsvärde	23 128 000	16 379 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 989 000</i>	<i>12 407 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 139 000</i>	<i>3 972 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	13 159	13 159
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 159	13 159
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-7 895	-5 264
	-7 895	-5 264
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 632	-2 632
	-2 632	-2 632
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 527	-7 895
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 527	-7 895
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 632	5 264
Varav		
Inventarier och verktyg	2 632	5 264

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
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 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	450
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	450

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	26 563	17 289
Summa övriga fordringar	26 563	17 289

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 908	33 363
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 424	12 414
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	32 819
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 332	78 596

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	177	177
Transaktionskonto	2 421 004	564 453
Summa kassa och bank	2 421 181	564 630

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	22 197 571	4 821 531
Inteckningslån	-355 912	-121 452
Långfristig skuld vid årets slut	21 841 659	4 700 079

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2019-09-30	622 824,00	-616 052,00	6 772,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-01-30	268 560,00	0,00	26 000,00	242 560,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2020-01-30	492 500,00	0,00	10 000,00	482 500,00
SEB	0,49%	2020-09-28	0,00	616 052,00	1 693,00	614 359,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2020-09-30	379 944,00	0,00	4 132,00	375 812,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2020-09-30	533 600,00	0,00	5 800,00	527 800,00
HANDELSBANKEN	1,20%	2021-04-30	492 500,00	0,00	5 000,00	487 500,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-06-30	309 386,00	0,00	24 748,00	284 638,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-01-30	99 968,00	0,00	8 000,00	91 968,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-01-30	184 749,00	0,00	16 000,00	168 749,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2022-06-30	477 500,00	0,00	5 000,00	472 500,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2022-09-30	960 000,00	0,00	10 000,00	950 000,00
SEB	1,27%	2023-04-28	0,00	5 147 000,00	38 550,00	5 108 450,00
SEB	1,13%	2024-06-28	0,00	6 600 000,00	33 000,00	6 567 000,00
SEB	0,95%	2026-09-28	0,00	5 853 000,00	29 265,00	5 823 735,00
Summa			4 821 531,00	17 600 000,00	223 960,00	22 197 571,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 355 912 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 356 000 kr årligen

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	9 474	105 086
Summa leverantörsskulder	9 474	105 086

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	5 435	869
Summa skatteskulder	5 435	869

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	38 317	54 742
Skuld sociala avgifter och skatter	1 205	886
Avräkning hyror och avgifter	0	210
Summa övriga skulder	39 522	55 838

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	6 684	6 115
Upplupna sociala avgifter	948	928
Upplupna räntekostnader	10 558	11 608
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 000 780	0
Upplupna elkostnader	32 151	19 164
Upplupna värmekostnader	113 782	59 028
Upplupna kostnader för renhållning	626	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 076	122 532
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 526	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 787	103 350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 398 918	322 725

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 761 000	3 375 000

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.

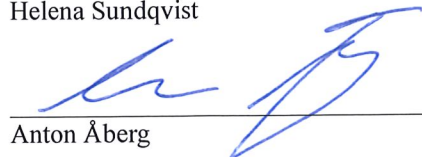
Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2020-03-11

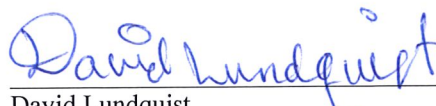
Ort och datum



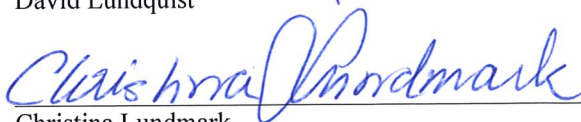
Helena Sundqvist



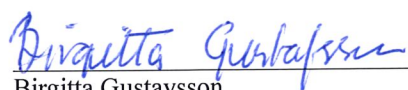
Anton Åberg



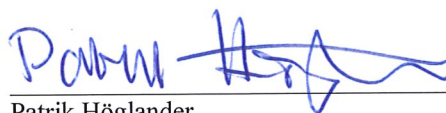
David Lundquist



Christina Lundmark



Birgitta Gustavsson
Förtroendevald revisor



Patrik Höglander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Järnvägsmännen, org. nr 79400-0266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnvägsmännen 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 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 bero. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 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. 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 förlöpande 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 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 den 2020-


Birgitta Gustavsson

Förtroendevald revisor



Patrik Högländer

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 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

