

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Järnvägsmännen
Org nr: 794700-0266



*Styrelsen för
BRF JÄRNVÄGSMÄNNEN
KALLAR TILL
ORDINARIE
FÖRENINGSTÄMMA*



Tid: tisdag 27 april 2021, kl 18.00

Plats: Samlingslokalen Åkergränd 10

Ärenden enl. föreningens stadgar.

***OBS! I och med rådande Coronapandemin
ber styrelsen er ej närvara personligen
utan nyttja möjligheten till poströstning
som bifogas årsredovisningen.***

Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2021-04-27

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna eller av medlemmar anmälda frågor: Inga
20. Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

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
2020-01-01 till 2020-12-31

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 447 749 kr.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 139 % till 0,68 %

I resultatet ingår avskrivningar med 467 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -281 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	5 rok	Summa
6	30	3	39

Dessutom tillkommer

P-platser
9

Total tomtarea 4 985 m²

Bostäder bostadsrätt 2 863 m²

Årets taxeringsvärde	23 128 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 128 000 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 77 tkr och planerat underhåll för 1 044 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 350 tkr (122 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	38 463
Installationer	908 742
Huskropp utvändigt	97 250

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	2021
David Lundqvist	Ledamot	2021
Mikael Brännström	Ledamot	2022
Christoffer Widmark	Ledamot	2022
Tomas Brännström	Ledamot	2022
Christina Lundmark	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Sundqvist	Suppleant	2021
Nils Håkansson	Suppleant	2021
Gabriella Löf	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Brännström	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört målning av balkongväggar, elsanering i samtliga källare och dragit ny el samt nya elcentraler i 7 lägenheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 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 2020 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 097	2 107	1 831	1 761	1 718
Resultat efter finansiella poster	-747	-10 380	-110	-683	198
Soliditet %	-0,03	0	20	23	32
Likviditet %	0,68	1,39	1,1	0,5	1,2

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	8 930 166	1 223 378	285 842	-10 379 660
Disposition enl. årsstämmobeslut					-10 379 660	10 379 660
Reservering underhållsfond				350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 044 455	1 044 455	
Överföring från uppskrivningsfonden			-181 939		181 939	
Årets resultat						-747 193
Vid årets slut	0	0	8 748 227	528 923	-9 217 424	-747 193

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 911 879
Årets resultat	-747 193
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 044 455
Summa	-9 964 616

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 9 964 616
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 095 917	2 106 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	410 743	65 828
Summa rörelseintäkter		2 506 660	2 172 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 289 820	-11 373 407
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 812	-149 595
Personalkostnader	Not 6	-58 085	-95 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-466 543	-386 958
Summa rörelsekostnader		-2 980 259	-12 005 292
Rörelseresultat		-473 599	-9 832 502
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-273 593	-552 774
Summa finansiella poster		-273 593	-547 158
Resultat efter finansiella poster		-747 193	-10 379 660
Årets resultat		-747 193	-10 379 660

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 675 026	21 138 938
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	2 632
Summa materiella anläggningstillgångar		20 675 026	21 141 570
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	59 000	59 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 000	59 000
Summa anläggningstillgångar		20 734 026	21 200 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	55	0
Övriga fordringar	Not 14	27 203	26 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	95 267	62 332
Summa kortfristiga fordringar		122 525	88 895
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	530 738	2 421 181
Summa kassa och bank		530 738	2 421 181
Summa omsättningstillgångar		653 263	2 510 076
Summa tillgångar		21 387 289	23 710 646

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		8 748 227	8 930 166
Fond för yttre underhåll		528 923	1 223 378
Summa bundet eget kapital		9 277 150	10 153 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 217 424	285 842
Årets resultat		-747 193	-10 379 660
Summa fritt eget kapital		-9 964 616	-10 093 818
Summa eget kapital		-687 467	59 726
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 469 979	22 197 571
		-351 780	-355 912
Summa långfristiga skulder		21 118 199	21 841 659
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	102 787	9 474
Skulder till kreditinstitut	Not 19	351 780	355 912
Skatteskulder	Not 20	8 510	5 435
Övriga skulder	Not 21	35 703	39 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	457 776	1 398 918
Summa kortfristiga skulder		956 556	1 809 261
Summa eget kapital och skulder		21 387 289	23 710 646

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 943 857	1 968 713
Hyror, p-platser	16 200	15 285
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 900	-2 700
Elavgifter	139 760	125 664
Summa nettoomsättning	2 095 917	2 106 962

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	107 640	53 820
Balkonginglasning	289 952	0
Övriga ersättningar	13 151	12 008
Summa övriga rörelseintäkter	410 743	65 828

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 044 455	-1 000 000
Reparationer	-76 634	-9 244 811
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 731	-47 948
Försäkringspremier	-34 908	-33 363
Kabel- och digital-TV	-109 699	-78 345
Återbäring från Riksbyggen	0	2 100
Serviceavtal	-1 854	-1 854
Bevakningskostnader	-323	0
Snö- och halkbekämpning	-55 299	-45 956
Förbrukningsinventarier	-2 024	-2 460
Vatten	-168 144	-120 969
Fastighetsel	-164 710	-180 840
Uppvärmning	-477 746	-511 551
Sophantering och återvinning	-64 418	-64 311
Förvaltningsarvode drift	-33 875	-43 100
Summa driftskostnader	-2 289 820	-11 373 407

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-131 924	-131 301
Övriga förvaltningskostnader	-3 000	-6 859
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 702	-9 535
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	0
Konsultarvoden	-12 500	0
Bankkostnader	-2 410	-1 900
Summa övriga externa kostnader	-165 812	-149 595

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-17 070	-40 074
Styrelsearvoden	-19 200	-23 300
Sammanträdesarvoden	-7 600	-7 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-900	0
Pensionskostnader	-595	-1 776
Sociala kostnader	-12 720	-22 382
Summa personalkostnader	-58 085	-95 332

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

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-286 731	-271 569
Avskrivning Markanläggningar	-20 198	-20 198
Avskrivningar tillkommande utgifter	-156 983	-92 559
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 632	-2 632
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-466 543	-386 958

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 616
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 616

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-273 409	-197 017
Övriga räntekostnader	-184	-31
Övriga finansiella kostnader	0	-355 725
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-273 593	-552 774

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 706 675	6 706 675
Mark	2 098 202	2 098 202
Tillkommande utgifter	7 183 678	680 621
Markanläggning	201 980	201 980
	16 190 535	9 687 478
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	6 503 057
Markanläggning		0
	0	6 503 057
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 190 535	16 190 535
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 668 704	-3 563 912
Tillkommande utgifter	-205 840	-113 281
Markanläggningar	-107 219	-87 021
	-3 981 763	-3 764 214
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-104 792	-104 792
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-156 983	-92 559
Årets avskrivning markanläggningar	-20 198	-20 198
	-281 973	-217 549
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 263 736	-3 981 763
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	8 930 166	
Årets uppskrivning	0	9 096 943
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-181 939	-166 777
	8 748 227	8 930 166
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 675 026	21 138 938
Varav		
Byggnader	11 681 406	11 968 137
Mark	2 098 202	2 098 202
Tillkommande utgifter	6 820 855	6 977 838
Markanläggningar	74 563	94 761
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 128 000	23 128 000
Totalt taxeringsvärde	23 128 000	23 128 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 989 000</i>	<i>16 989 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 139 000</i>	<i>6 139 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	13 159	13 159
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 159	13 159
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-10 527	-7 895
	-10 527	-7 895
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 632	-2 632
	-2 632	-2 632
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 159	-10 527
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 159	-10 527
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	2 632
Varav		
Inventarier och verktyg	0	2 632

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
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 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	55	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	55	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	27 203	26 563
Summa övriga fordringar	27 203	26 563

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 386	34 908
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 535	27 424
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 345	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 267	62 332

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	177	177
Transaktionskonto	530 561	2 421 004
Summa kassa och bank	530 738	2 421 181

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 469 979	22 197 571
	-351 780	-355 912
Långfristig skuld vid årets slut	21 118 199	21 841 659

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2020-01-30	242 560,00	0,00	26 000,00	216 560,00
STADSHYPOTEK		2020-09-30	375 812,00	0,00	375 812,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-04-30	487 500,00	0,00	5 000,00	482 500,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-06-30	284 638,00	0,00	24 748,00	259 890,00
SEB	0,73%	2021-09-28	614 359,00	0,00	6 772,00	607 587,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-01-30	91 968,00	0,00	8 000,00	83 968,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-01-30	168 749,00	0,00	16 000,00	152 749,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2022-06-30	472 500,00	0,00	5 000,00	467 500,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2022-09-30	950 000,00	0,00	10 000,00	940 000,00
SEB	1,27%	2023-04-28	5 108 450,00	0,00	51 400,00	5 057 050,00
SEB	1,13%	2024-06-28	6 567 000,00	0,00	66 000,00	6 501 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-01-30	482 500,00	0,00	10 000,00	472 500,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2025-09-30	527 800,00	0,00	5 800,00	522 000,00
SEB	0,95%	2026-09-28	5 823 735,00	0,00	117 060,00	5 706 675,00
Summa			22 197 571,00	0,00	727 592,00	21 469 979,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 351 780 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 350 000 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	102 787	9 474
Summa leverantörsskulder	102 787	9 474

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	351 780	355 912
Summa skulder till kreditinstitut	351 780	355 912

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	8 510	5 435
Summa skatteskulder	8 510	5 435

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	35 703	38 317
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 205
Summa övriga skulder	35 703	39 522

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	0	6 684
Upplupna sociala avgifter	0	948
Upplupna räntekostnader	8 819	10 558
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	148 749	1 000 780
Upplupna elkostnader	17 192	32 151
Upplupna värmekostnader	52 680	113 782
Upplupna kostnader för renhållning	0	626
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 333	1 076
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	28 526
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 003	203 787
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457 776	1 398 918

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 450 000	18 450 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 210315

Ort och datum



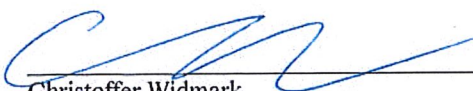
Helena Sundqvist



David Lundqvist



Mikael Brännström



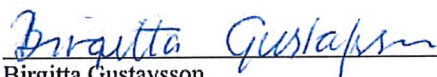
Christoffer Widmark



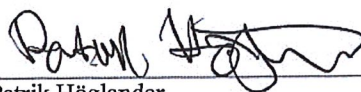
Tomas Brännström

Christina Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-19



Birgitta Gustavsson
Förtroendevald revisor



Patrik Högländer
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Järnvägsmännen för år 2020.

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 2020 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 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 revisionssed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen 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 säker-het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis-ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas 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 ut-ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor-mation 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 omstän-digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor 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 uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-ler 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 in-formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie-rat.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 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 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.

Skellefteå den 2021-04-19



Birgitta Gustavsson

Förtroendevald revisor



Patrik Höglander

Förtroendevald revisor