



Bostadsrättsföreningen
Järnvägsmannen
 i
 Stockholm
 Org.nr 702001-0554



Årsredovisning
 Verksamhetsåret 2020

Org Nr: 702001-0554

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm**

Org.nr: 702001-0554

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020-12-31:

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

Styrelse

Styrelsen har sitt säte i Stockholm och har under räkenskapsåret haft följande sammansättningar.

Under tiden fram till ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2020:

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

Under tiden från ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2020:

Eric Thorslund	Ordförande
Marie Sandgren	vice Ordförande
Angelica Eshraghi	Ledamot



Daniel Celik	Ledamot
Marcus Kjellberg	Ledamot
Helena Magnusson	Ledamot
Robert Eshraghi	Ledamot
Rebecca Fjällborg	Suppleant
Mikaela Flennerhag	Suppleant (tillträdde ej pga tidsbrist)

De ledamöter och suppleanter i styrelsen vars mandatperiod löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma är Eric Thorslund, Angelica Eshraghi, Daniel Celik, Marie Sandgren och Robert Eshraghi.

Medlemmar

Föreningen hade 547 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020, medlemsantalet är oförändrat. Under året har 72 överlåtelser skett.

Stadgar

Nuvarande stadgar registrerades 2016-11-28 hos Bolagsverket.

Firmateckning och revisorer

Föreningens firmatecknare har under 2020 varit styrelsen samt två i förening av Eric Thorslund, Henrik Martnell (t.o.m. 2020-06-10), Marie Sandgren, Helena Magnusson (fr.o.m. 2020-06-10) och Daniel Celik.

Vid ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2020 valdes Simon Bengtsson som internrevisor och Stina Sandén som revisorssuppleant. Till extern revisor valdes Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Valberedning

Valberedningen bestod fram till föreningsstämman 10 juni 2020 av Stina Sandén (sammankallande), Erik Åslund och Malin Carlsdotter.

Vid ordinarie stämma 10 juni 2020 valdes Stina Sandén (sammankallande), Camilla Seidl och Malin Carlsdotter till valberedning.

Stämmor och sammanträden

En extra föreningsstämma hölls den 12 februari 2020. Vid stämman röstades för införande av IMD (individuell elmätning) i föreningen. Däremot förkastades en motion om att bygga balkonger.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda styrelsesammanträden.

Förvaltning och fastighetsskötsel

HSB Stockholm sköter föreningens förvaltning. Förvaltare, utsedd av HSB Stockholm, har under räkenskapsåret varit Daniel Östensson (teknisk förvaltning), samt Anna Jansson (ekonomisk förvaltning).

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

Fastighetsskötare arbetar fyra dagar per vecka.

Utöver dessa förvaltningsmässiga avtal hade föreningen under 2020 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 takskottning.
- **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. 2020 är avsättningen till underhållsfonden 1 913 000 kr.

Under verksamhetsåret påbörjades det omfattande arbetet med att återställa Zettersvallhusets nio entréer och trapphus till ett mer ursprungligt skick. Elmätare flyttades ner till källaren, nya träportar beställdes och ytskikten målades om. Mot slutet av året förbereddes arbetet med att ansluta föreningen till IMD (individuell elmätning), ett system där föreningen tecknar ett kollektivt elavtal till sina medlemmar med kraftigt sänkta elavgifter som följd.

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 säkerhetsutrustning 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 Zettersvallhusets gårdssida.

Restaurering av entréerna i Wallanderhusen.

B

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 Zettersvallhusets burspråk.

2018

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

Digitalisering av tvättstugans bokningssystem.

2019

Renovering av föreningens fönster (etapp 3: Zettersvallhuset).

Nytt passersystem (Aptus).

2020

Restaurering av Zettersvallhusets entréer och trapphus, etapp ett.

Information till medlemmarna

Styrelsen informerar medlemmarna genom uppdateringar av föreningens hemsida (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 101 068 522 kr.

Räkenskapsårets avskrivning på byggnader, markanläggningar samt maskiner & tekniska anläggningar uppgår till 3 125 810 kr.

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	18 282	18 158	17 726	17 579	17 022	17 141
Resultat efter finansiella poster (tkr)	382	-483	289	2 542	392	812
Bokfört byggnadsvärde per kvm total yta (kr)	5 340	5 481	4 789	4 900	5 007	5 151
Lån per kvm bostadsyta (kr)	5971	6 013	5881	5 927	5 973	6 487
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	1,93	1,71	1,47	1,73	2,01
Soliditet (%)	16,17	15,78	16,47	16,29	14,26	13,13
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	638	638	638	638	646	671

Genomsnittlig skuldränta: Föreningens räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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

8

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		18 282 938
Rörelsekostnader	-	15 991 066
Finansiella poster	-	1 909 497
Årets resultat		382 375

Planerat underhåll	+	1 266 691
Avskrivningar	+	3 125 810
Årets sparande		4 774 875

Årets sparande per kvm total yta **217**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Balkong- fond	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	590 556	12 142 544	98 026	6 839 075	755 357	-483 299
Reservering till fond 2019				1 576 000	-1 576 000	
Ianspråktagande av fond 2019				-126 120	126 120	
Balanserad i ny räkning					-483 299	483 299
Upplåtelse lägenheter	0	0				
Årets resultat						382 375
Belopp vid årets slut	590 556	12 142 544	98 026	8 288 955	-1 177 821	382 375

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-1 177 821
Årets resultat	382 375
	-795 447

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 913 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 266 691
Balanserat resultat	-1 441 756
	-795 447

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

B

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 282 938	18 158 135
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 937 702	-11 595 645
Övriga externa kostnader	Not 3	-410 154	-272 235
Planerat underhåll		-1 266 691	-126 120
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-250 710	-329 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 125 810	-2 778 497
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-1 580 065
Summa rörelsekostnader		-15 991 066	-16 681 851
Rörelseresultat		2 291 871	1 476 284
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 479	3 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 913 976	-1 963 568
Summa finansiella poster		-1 909 497	-1 959 582
Årets resultat		382 375	-483 299

B

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	117 681 115	120 787 638
Inventarier och maskiner	Not 9	77 146	96 432
Pågående nyanläggningar	Not 10	814 113	0
		<u>118 572 373</u>	<u>120 884 070</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>118 572 373</u>	<u>120 884 070</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 257	136 122
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 451 017	2 807 729
Placeringskonto HSB Stockholm		1 593 052	1 591 456
Övriga fordringar	Not 11	33 412	31 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	993 296	890 670
		<u>7 082 034</u>	<u>5 457 354</u>
Kassa och bank	Not 13	8 332	8 332
Summa omsättningstillgångar		<u>7 090 366</u>	<u>5 465 686</u>
Summa tillgångar		125 662 739	126 349 756

B

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		590 556	590 556
Upplåtelseavgifter		12 142 544	12 142 544
Balkongfond		98 026	98 026
Yttre underhållsfond		8 288 955	6 839 075
		<u>21 120 081</u>	<u>19 670 201</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 177 821	755 357
Årets resultat		382 375	-483 299
		<u>-795 447</u>	<u>272 059</u>
Summa eget kapital		<u>20 324 634</u>	<u>19 942 260</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	43 650 026	101 101 121
		<u>43 650 026</u>	<u>101 101 121</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	57 418 496	669 803
Leverantörsskulder		1 414 536	1 736 910
Skatteskulder		270 700	167 739
Fond för inre underhåll		68 997	68 997
Övriga skulder	Not 16	309 352	659 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 205 998	2 003 167
		<u>61 688 079</u>	<u>5 306 376</u>
Summa skulder		105 338 105	106 407 497
Summa eget kapital och skulder		125 662 739	126 349 756

B

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	382 375	-483 299
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 125 810	2 778 497
Utrangering av anläggningstillgångar	0	1 580 065
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 508 184	3 875 263
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 204	-138 726
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-366 989	518 015
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 161 399	4 254 552
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-814 113	-6 011 340
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-814 113	-6 011 340
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-702 402	2 317 845
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-702 402	2 317 845
Årets kassaflöde	1 644 884	561 057
Likvida medel vid årets början	4 407 517	3 846 460
Likvida medel vid årets slut	6 052 401	4 407 517

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

8

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.

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 1,67% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

8

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 796 736	10 796 736
Hyrer	5 897 843	5 704 941
Bredband	301 215	323 400
Övriga intäkter	2 011 311	1 978 881
Bruttoomsättning	19 007 105	18 803 958
Avgifts- och hyresbortfall	-722 694	-645 036
Hyresförluster	-1 473	-787
	18 282 938	18 158 135
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 354 232	1 782 859
Reparationer	1 127 876	966 263
El	461 626	513 195
Uppvärmning	3 177 969	3 699 608
Vatten	540 682	427 294
Sophämtning	802 859	749 174
Fastighetsförsäkring	455 864	378 337
Kabel-TV och bredband	596 522	609 703
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 043 463	1 021 779
Förvaltningsarvoden	1 216 305	1 306 951
Övriga driftkostnader	160 304	140 481
	10 937 702	11 595 645
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	4 748	8 718
Förbrukningsinventarier och varuinköp	122 334	53 057
Administrationskostnader	149 430	99 855
Extern revision	89 082	102 379
Konsultkostnader	36 280	0
Medlemsavgifter	8 280	8 226
	410 154	272 235
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	179 740	197 160
Revisionsarvode	8 514	11 393
Övriga arvoden	2 364	44 409
Sociala avgifter	59 892	76 127
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	250 710	329 289

8

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering anläggningstillgångar	0	1 580 065
	0	1 580 065
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 302	867
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 596	1 575
Övriga ränteintäkter	1 581	1 544
	4 479	3 986
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 913 168	1 962 677
Övriga räntekostnader	808	891
	1 913 976	1 963 568

B

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	162 923 347	146 622 333
Anskaffningsvärde mark	505 000	505 000
Årets utrangeringar	0	-3 301 477
Årets investeringar	0	6 011 340
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	13 591 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 428 347	163 428 347
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-42 640 709	-41 602 911
Årets avskrivningar	-3 106 523	-2 759 210
Årets utrangeringar	0	1 721 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 747 232	-42 640 709
Utgående bokfört värde	117 681 115	120 787 638
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	225 000 000	225 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	31 117 000	31 117 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	464 000 000	464 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	13 640 000	13 640 000
Summa taxeringsvärde	733 757 000	733 757 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	192 867	192 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 867	192 867
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-96 435	-77 148
Årets avskrivningar	-19 287	-19 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 721	-96 435
Bokfört värde	77 146	96 432
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	13 591 151
Årets investeringar	814 113	0
Omklassificering till byggnad	0	-13 591 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	814 113	0
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 314	31 377
Momsfordran	28 098	0
	34 412	31 377

B

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	993 296	890 670
	993 296	890 670

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	8 332	8 332
	8 332	8 332

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20907843	1,69%	2021-11-19	5 645 238	166 668
SBAB	22506226	0,88%	2021-09-07	5 770 238	166 668
SBAB	22506234	0,88%	2021-09-07	5 770 274	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	14 168 056	73 288
SBAB	31007666	0,59%	2023-05-09	12 936 593	47 000
Stadshypotek AB	292231	0,77%	2021-07-30	2 992 500	30 000
Stadshypotek AB	59417	1,32%	2022-10-30	6 935 665	20 000
Stadshypotek AB	624162	3,71%	2021-01-30	14 997 270	0
Stadshypotek AB	667878	3,73%	2021-01-30	8 152 688	0
				101 068 522	670 288

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 97 717 082

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 43 650 026

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	57 418 496	669 803
	57 418 496	669 803

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	309 352	225 064
Momsskuld	0	269 630
Övriga kortfristiga skulder	0	165 066
	309 352	659 760

8

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	84 967	86 407
Förutbetalda hyror och avgifter	1 501 149	1 178 413
Övriga upplupna kostnader	619 882	738 347
	2 205 998	2 003 167

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

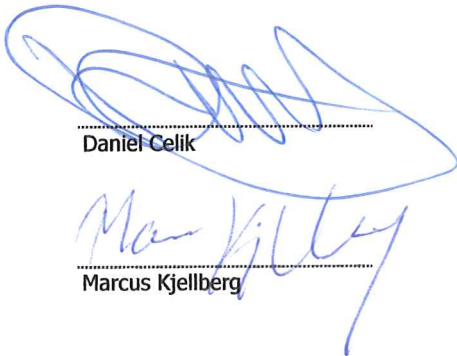
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 11 maj 2021



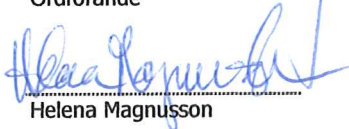
Eric Thorslund
Ordförande



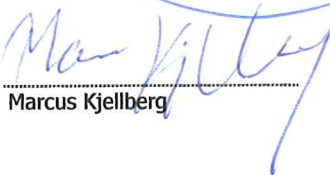
Daniel Celik



Angelica Svensson Eshraghi



Helena Magnusson



Marcus Kjellberg



Marie Sandgren



Robert Ramin Eshraghi

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2021.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Simon Bengtsson
Av föreningen vald revisor 2021-05-24

Granskningsrapport avseende Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm (org. nr. 702001-0554) under perioden 2020-01-01 – 2020-12-31

Som bostadsrättsföreningens internrevisor har jag granskat styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen under räkenskapsåret 2020. 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 trapphusrenovering och nya portar till Zettersvallhusets entréer samt förberedelse för anslutning av föreningen till individuell elmätning. 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. Styrelseprotokoll och tillhörande förvaltningsrapport har i regel varit utförliga och det har gått att följa styrelsens arbete på ett tydligt sätt.

Som framgår av förvaltningsberättelsen var samtliga av föreningens hyreslokaler uthyrda vid räkenskapsårets utgång. Styrelsen har god kontroll på respektive avtals löptid och ser över hyresnivåerna på de avtal som löper ut.

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, dock kunde styrelsen ha agerat tidigare i något enstaka fall när brister uppmärksammats.

Vad gäller föreningens lån så kan följande noteras. Den genomsnittliga skuldräntan har minskat något och amortering sker enligt plan. Jag uppfattar att styrelsen vid omförhandling jämför alternativ för att erhålla en konkurrenskraftig ränta och att styrelsens avsikt är att lånen på sikt ska kunna minskas ytterligare.

En notering bör även göras om corona-virusets utbrott under året och dess påverkan på föreningen. Precis som i samhället i övrigt har viruset såklart inte gått obemärkt förbi men så vitt jag kan bedöma har det inte haft någon materiell påverkan på föreningens ekonomi.

Sammanfattningsvis uppfattar jag att styrelsen fortsatt lägger ner mycket arbete på att både sänka föreningens (inklusive medlemmarnas) kostnader och höja dess inkomster. Samtidigt följs och uppdateras underhållsplanen kontinuerligt. Jag bedömer att styrelsens förvaltning under året har varit god och tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för årets förvaltning.

Stockholm den 24 maj 2021



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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

B

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.

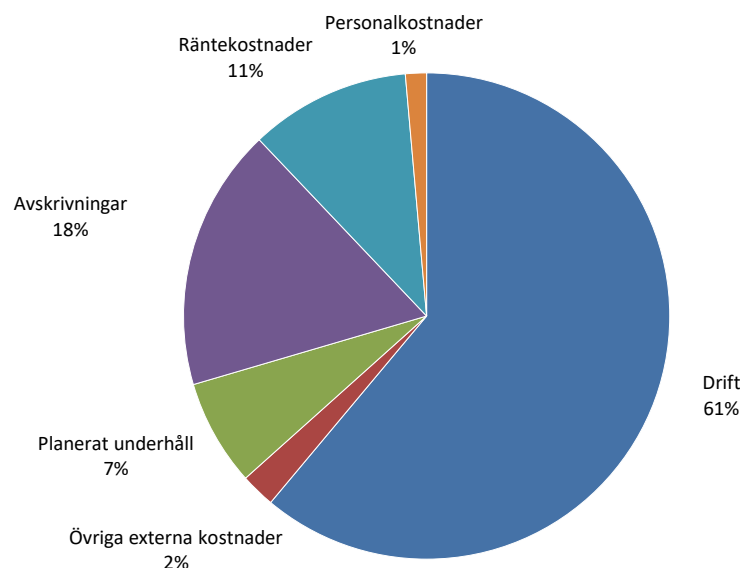
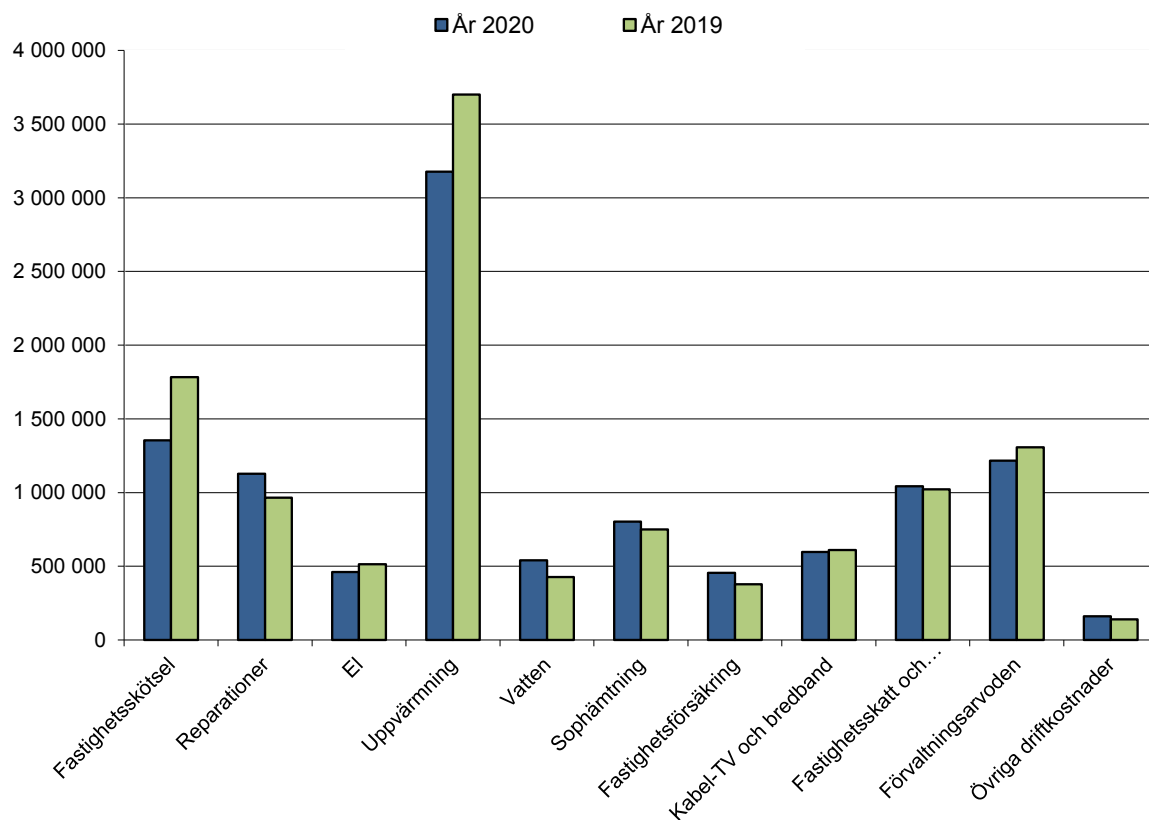
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 24 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm