



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnvägsmannen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-0554 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1929. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smultronet 3	1929-10-10	1929
Smultronet 4	1932-04-21	1932
Smultronet 5	1932-04-21	1932

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lokaler (hyresrätt)	5 111
417	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 925
Totalt 438 objekt		22 036

Föreningens lägenheter fördelas på: 180 st 1 rok, 212 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st rok 5.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eric Thorslund	Ordförande	2023-06-14	
Helena Magnusson	Ledamot	2023-06-14	
Sara Nilsson	Ledamot	2023-06-14	
Jacob Wählin	Ledamot	2023-06-14	
Jesper Sandberg	Ledamot	2023-06-14	
Angelica Svensson Eshraghi	Ledamot	2023-06-14	2023-12-31
Hans Torin	Suppleant	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: *Helena Magnusson*.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eric Thorslund, Helena Magnusson, Jacob Wählin och Hans Torin.

Revisorer har varit: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning har varit: Mikael Schantli och Sofia Ekervhén vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar och en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10% från och med 230701.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

1991-93

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

1996

Installation av säkerhetsdörrar.

1996-99

Byte av samtliga tak på föreningens hus.

2000

Ny fjärrvärmeanläggning.

Ny garageport.

2006-07

Målning av samtliga fönster.

Inköp och montering av grindar mot Wargentinsgatan.

2009-11

Renovering av fasader och balkonger på Smultronet 4 och 5.

2011

Montering av snörasskydd samt annan säkerhetsutrusning på samtliga fastigheters tak.

2012-13

Renovering av gård, gårdsbjälklag, samt tätskikt.

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

2013-14

Renovering av föreningens bastu.

2016

Uppförande av balkonger på Zettervallhusets gårdssida.

Restaurering av entréerna i Wallanderhusen.

2017

Ommålning av trapphusen i Wallanderhusen.

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

Renovering av hyreslokalen på Celsiusgatan 8.

Renovering av Zettervallhusets burspråk.

2018

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

Digitalisering av tvättstugans bokningssystem.

2019

Renovering av föreningens fönster (etapp 3: Zettervallhuset).

Nytt passersystem (Aptus).

2020

Restaurering av Zettervallhusets entréer och trapphus, etapp ett.

2021

Restaurering av Zettervallhusets entréer och trapphus, etapp två.

Inkoppling av IMD, individuell elmätning.

2022

Renovering av hissarna på Wargentinsgatan 5A och 5C.

Renovering av gårdsbjälklaget vid Celsiusgatan 2.

Renovering av ekfasaden mot Wargentinsgatan, samt föreningens samtliga funkisportar.

Byte av undercentral.

Målning av föreningens samtliga plåttak.

2023

Renovering av hissen på Wargentinsgatan 5B.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Renovering av återstående tre hissar (2024-2025)

Renovering av tvättstugan

Stampolning

Relining av garagets avloppsstammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 45 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 550 och under året har det tillkommit 64 och avgått 61 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 553.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	249	277	257	217	253
Skuldsättning, kr/kvm	4 562	4 662	4 692	4 587	4 618
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 939	6 068	6 109	5 972	6 013
Räntekänslighet, %	9	10	10	9	9
Energikostnad, kr/kvm	288	187	209	190	211
Årsavgifter, kr/kvm	779	713	691	656	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	61	60	61	61
Totala intäkter, kr/kvm	947	894	890	830	824
Nettoomsättning, tkr	20 548	19 336	19 602	18 283	18 158
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 930	1 857	-1 571	382	-483
Soliditet, %	18	16	15	16	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika föreningar och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifter ingår IMD el samt bredband

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgifter ingår IMD el samt bredband

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	590 556	0	0	590 556
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 142 544	0	0	12 142 544
Uppskrivningsfond, kr	98 026	0	0	98 026
Underhållsfond, kr	6 748 229	0	1 004 274	7 752 503
S:a bundet eget kapital, kr	19 579 355	0	1 004 274	20 583 629
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-826 132	1 857 246	-1 004 274	26 840
Årets resultat, kr	1 857 246	-1 857 246	1 929 637	1 929 637
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 031 114	0	925 363	1 956 477
S:a eget kapital, kr	20 610 469	0	1 929 637	22 540 106

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 013 000kr samt ianspråktagande skett med 1 008 726 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	26 840
Årets resultat, kr	1 929 637
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 956 477

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 670 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	119 636
Balanseras i ny räkning, kr	-593 887

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 548 377	19 336 305
Övriga rörelseintäkter	Not 3	320 507	368 637
Summa Rörelseintäkter		20 868 884	19 704 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 619 862	-12 150 572
Övriga externa kostnader	Not 5	-686 282	-1 128 741
Personalkostnader	Not 6	-278 253	-288 698
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 436 403	-3 244 844
Summa Rörelsekostnader		-17 020 800	-16 812 856
Rörelseresultat		3 848 084	2 892 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 620	6 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 941 066	-1 040 914
Summa Finansiella poster		-1 918 446	-1 034 840
Resultat efter finansiella poster		1 929 637	1 857 246
Resultat före skatt		1 929 637	1 857 246
Årets resultat		1 929 637	1 857 246

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	118 772 091	119 394 007
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	19 285	38 572
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	612 625
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		118 791 376	120 045 204

Summa Anläggningstillgångar

118 791 376**120 045 204**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		74 498	115 970
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	8 204 495	7 196 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	537 370	813 107
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 816 363	8 125 955

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	12 125	11 886
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 125	11 886

Summa Omsättningstillgångar

8 828 488**8 137 841**

Summa Tillgångar

127 619 864**128 183 045**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 733 100	12 733 100
Uppskrivningsfond	98 026	98 026
Fond för yttre underhåll	7 752 503	6 748 229
Summa Bundet eget kapital	20 583 629	19 579 355

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	26 840	-826 132
Årets resultat	1 929 637	1 857 246
Summa Fritt eget kapital	1 956 477	1 031 114

Summa Eget kapital

22 540 106 **20 610 469**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	59 482 123	66 763 428
Summa Långfristiga skulder		59 482 123	66 763 428

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	41 043 190	35 958 472
Leverantörsskulder		1 191 886	750 258
Skatteskulder		118 753	89 563
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	855 917	1 318 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 387 888	2 692 187
Summa Kortfristiga skulder		45 597 635	40 809 148

Summa Skulder

105 079 758 **107 572 576**

Summa Eget kapital och skulder

127 619 864 **128 183 045**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 848 084 2 892 085

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 436 403 3 244 844

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 436 403 3 244 844

Erhållen ränta 22 620 6 075

Erlagd ränta -1 922 114 -1 040 914

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 384 992 5 102 090

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 1 055 308 -968 951

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -315 183 309 705

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

740 125 -659 246

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 125 117 4 442 844

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 182 575 -5 508 854

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 182 575 -5 508 854

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 196 587 -676 334

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 196 587 -676 334

Årets kassaflöde

1 745 955 -1 742 345

Likvida medel vid årets början

5 784 803 7 527 148

Likvida medel vid årets slut

7 530 758 5 784 803

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 336 510	10 796 736
	Hyror lokaler	2 792 363	2 562 296
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 614 265	3 350 832
	Hyror förbrukningsbaserad	1 699 580	1 129 550
	Hyror informationsöverföring	293 110	293 466
	Hyror övrigt	170 568	171 568
	Övriga primära intäkter	3 025 764	1 137 676
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 932 160	19 442 124
	Avgiftsbortfall	-272 127	0
	Hyresbortfall	-111 656	-105 819
	<i>Summa</i>	-383 783	-105 819
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 548 377	19 336 305
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	172 913	10 005
	Skadestånd medlem och förråd	147 594	358 632
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	320 507	368 637
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 580 913	-1 479 361
	Snö och halk-bekämpning	-114 978	-46 058
	Reparationer	-767 829	-1 527 363
	Planerat underhåll	-119 636	-1 008 726
	Försäkringsskador	-99 759	-300 277
	EI	-2 288 979	-1 396 786
	Uppvärmning	-3 401 548	-2 188 705
	Vatten	-650 987	-529 418
	Sophämtning	-473 888	-500 390
	Fastighetsförsäkring	-364 946	-577 366
	Kabel-TV och bredband	-637 416	-602 130
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 170 903	-1 141 713
	Förvaltningsavtalskostnader	-925 697	-852 838
	Övriga driftkostnader	-22 384	559
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 619 862	-12 150 572

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-29 027
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 232	-44 515
	Administrationskostnader	-164 734	-301 550
	Extern revision	-114 449	-101 813
	Konsultkostnader	0	-9 722
	Medlemsavgifter	0	0
	Föreningsverksamhet	-6 225	-18 373
	Övriga förvaltningskostnader	-362 642	-623 741
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-686 282	-1 128 741
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 763	-9 902
	Övriga arvoden	-200 813	-209 622
	Sociala avgifter	-66 677	-69 174
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-278 253	-288 698
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 535 706	-2 449 998
	Avskrivning på markanläggning	-881 410	-775 559
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 287	-19 287
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-3 436 403	-3 244 844
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 492	3 203
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	20 128	2 870
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	22 620	6 075
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 937 697	-1 038 191
	Övriga räntekostnader	-3 369	-2 723
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 941 066	-1 040 914

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 779 616	139 931 021
	Ingående anskaffningsvärde mark	505 000	505 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	25 187 938	22 992 326
	Årets investeringar	2 795 200	8 044 207
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	174 267 754	171 472 554
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 078 547	-48 852 990
	Årets avskrivningar	-3 417 116	-3 225 558
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-55 495 663	-52 078 547
	Utgående redovisat värde	118 772 091	119 394 007
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	261 000 000	261 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	37 003 000	37 003 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	528 000 000	528 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 826 000	13 826 000
	Summa	839 829 000	839 829 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	112 068 500	112 068 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	112 068 500	112 068 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	192 867	192 867
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	192 867	192 867
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-154 295	-135 008
	Årets avskrivningar	-19 287	-19 287
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-173 582	-154 295
	Utgående redovisat värde	19 285	38 572
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	612 625	3 147 978
	Omklassificering till byggnad	-612 625	-2 535 353
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	612 625

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	7 518 633	5 772 917
--	-----------	-----------

Skattekonto	685 862	1 423 961
-------------	---------	-----------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 204 495	7 196 878
--------------------------------	------------------	------------------

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	537 370	813 107
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	537 370	813 107
---	----------------	----------------

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Kassa	12 125	11 886
-------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	12 125	11 886
-----------------------------	---------------	---------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	3,99%	2027-10-30	6 826 709	34 478
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	0,54%	2025-07-30	2 902 500	30 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	0,58%	2026-01-30	14 997 270	0
-----------------	-------	------------	------------	---

Stadshypotek AB	0,58%	2026-01-30	8 152 688	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

SBAB	4,73%	2024-05-15	1 500 000	0
------	-------	------------	-----------	---

SBAB	3,85%	2026-05-19	12 830 843	0
------	-------	------------	------------	---

SBAB	2,32%	2025-09-08	13 929 553	92 962
------	-------	------------	------------	--------

SBAB	4,56%	2024-07-17	9 750 000	0
------	-------	------------	-----------	---

SBAB	4,66%	2024-09-09	9 750 000	0
------	-------	------------	-----------	---

SBAB	0,52%	2024-07-17	4 200 000	0
------	-------	------------	-----------	---

SBAB	0,52%	2024-07-17	5 270 282	166 664
------	-------	------------	-----------	---------

SBAB	0,52%	2024-07-17	5 270 234	166 668
------	-------	------------	-----------	---------

SBAB	3,75%	2024-11-12	5 145 234	166 668
------	-------	------------	-----------	---------

			100 525 313	657 440
--	--	--	--------------------	----------------

Långfristig del	59 482 123
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	157 440
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	40 885 750
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	41 043 190
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	657 440
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 629 760
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,47%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,99%	2027-10-30	6 826 709	34 478
Stadshypotek AB	0,54%	2025-07-30	2 902 500	30 000
Stadshypotek AB	0,58%	2026-01-30	14 997 270	0
Stadshypotek AB	0,58%	2026-01-30	8 152 688	0
SBAB	4,73%	2024-05-15	1 500 000	0
SBAB	3,85%	2026-05-19	12 830 843	0
SBAB	2,32%	2025-09-08	13 929 553	92 962
SBAB	4,56%	2024-07-17	9 750 000	0
SBAB	4,66%	2024-09-09	9 750 000	0
SBAB	0,52%	2024-07-17	4 200 000	0
SBAB	0,52%	2024-07-17	5 270 282	166 664
SBAB	0,52%	2024-07-17	5 270 234	166 668
SBAB	3,75%	2024-11-12	5 145 234	166 668
			100 525 313	657 440

Nästa års amortering av långfristig skuld	157 440
Lån som ska konverteras inom ett år	40 885 750
Kortfristig del	41 043 190

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	431 106	597 086
Momsskuld	170 595	464 213
Inre fond	67 384	68 555
Övriga kortfristiga skulder	186 832	188 814
<i>Summa Övriga skulder</i>	855 917	1 318 668

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 409 566	1 717 807
Upplupna kostnader	835 477	0
Upplupna räntekostnader	142 845	123 893
Övriga upplupna kostnader	0	850 487
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 387 888	2 692 187

Stockholm den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter

Eric Thorslund
Ordförande

Helena Magnusson
Ledamot

Sara Nilsson
Ledamot

Jacob Wählin
Ledmot

Jesper Sandberg
Ledamot

Hans Torin
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor