

# Årsredovisning

för

## Brf Järnbanan

769617-5764

Räkenskapsåret

2024

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Brf Järnbanan har för sina medlemmar tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.



Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har som 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 som har sitt säte i Halmstad äger fastigheten Järnbanan 2 med därpå uppförda 2 stycken byggnader i 4-7 våningar med 69 lägenheter och 58 garageplatser.

Fastighetens adress är Nissabogatan 1, 3, 5, 7 och Esaias Thoréns gata 5 i Halmstad.

### GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning tillsammans med Järnbanan 1 (Brf Bron vid Nissan). Föreningens andel är 50 %. Gemensamhetsanläggningen omfattar plattsatta ytor, grönytor, lek yta, belysningsarmaturer, ledningar, el, garage inkl. nerfartsramp, kör ytor, port med automatik, ventilation samt belysning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Ken Mathisson	Ordförande	2025
Ulf Lundqvist	Styrelseledamot	2025
Ulf Sjödahl	Styrelseledamot	2026
Leif Andersson	Styrelseledamot	2026
Susanne Niit Ekstrand	Styrelseledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Gun Åkesson	2025
Elisabeht Vallin	2025

Valberedning

Calle Lindblom	Sammanställande	2025
Henrik Böckin		2025
Johan Svahn		2025
Christer Hygert		2025
Anders Tjellander		2025

Revisor

Johan Liljencrantz	
Auktoriserad revisor Revisionstjänst Syd AB	2025

\*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna två i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 25 april 2024. Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerligt protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 7 och 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

#### Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Järnbanan 2
Byggår:	2011
Antal lägenheter:	69, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	6 892 kvm
Tomtyta:	3 408 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Garage:	58 platser i källarvån, samtliga för intern uthyrning LOA: 885 kvm

#### Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
Länsförsäkringar	Försäkring
Telia	TV/ Bredband
HEM	Fjärrvärme, el, vatten, sophantering
Kone	Hiss
Ekmans Trädgårdsmiljö AB	GA trädgård

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet för verksamhetsåret blev -1 308 935kr (fg år - 1 389 094kr)

### **Uppllysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Under året har följande hänt i föreningen och behandlats av styrelsen.

Installerat 10 elladdningsplatser i garaget.

Fjärrvärmeanläggningen/vämeväxlaren i garaget har intrimmats och medfört en ca 30%-ig kostnadsbesparing.

Fortlöpande preventiva åtgärder för att försvåra inbrott i fastigheterna (under året har tyvärr ett flertal inbrott i förråd ägt rum).

Entrédörrarna till fastigheterna kan numera endast öppnas utifrån med hjälp av taggar.

Bankkontakter har tagits för att få bästa ränta för brf:s lån.

Trädgårdsskötseln har successivt förbättrats under året.

Föreningens underhållsplan för fastigheterna följs upp regelbundet.

Trapphusarmaturerna håller på att trimmas in.

Hemsidan uppdateras kontinuerligt och bl.a. läggs efter varje styrelsemöte ut en sammanfattning från mötena.

Ett policydokument, för uthyrning i andra hand av lägenhet, finns på hemsidan.

Gästlägenheten uthyrs nu genom att tagg används i stället för nyckel och uthyrningsinstruktioner finns på hemsidan.

Ett avtal har slutits med Telia om utbyte av routrar och TV-boxar till varje lägenhet.

Nya medlemmar i föreningen hälsas personligen välkomna och erbjuds närvara vid ett kommande styrelsemöte för ömsesidig presentation

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	110
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	109

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 824	3 794	3 549	3 575	3 575
Resultat efter finansiella poster	-1 309	-1 389	-4 689	-919	-734
Soliditet (%)	89	89	89	90	90
Driftkostnader* kr/kvm	308	310	320	303	267
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	30	30	30	30	30
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	506	506	471	471	471
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 044	3 066	3 087	2 672	2 700
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 435	3 459	3 484	3 015	3 047
Sparande per kvm (kr/kvm)	19	22	50	120	127
Räntekänslighet (%)	7	7	7	6	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	124	130	138	120	106
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	90	91	91	91

\* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	213 317 200	295 250	-6 924 663	-1 389 094	<b>205 298 693</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 389 094	1 389 094	<b>0</b>
Underhållsfond		207 000	-207 000		<b>0</b>
Årets resultat				-1 308 935	<b>-1 308 935</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>213 317 200</b>	<b>502 250</b>	<b>-8 520 757</b>	<b>-1 308 935</b>	<b>203 989 758</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 313 757
årets förlust	-1 308 935
	<b>-9 622 692</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	207 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-9 829 692
	<b>-9 622 692</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 823 575	3 793 975
Övriga rörelseintäkter		52 746	91 361
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 876 321</b>	<b>3 885 336</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 615 367	-2 746 208
Personalkostnader	4	-100 310	-94 466
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 454 133	-1 444 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 169 810</b>	<b>-4 285 454</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-293 489</b>	<b>-400 118</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 555	11 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 039 001	-1 000 627
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 015 446</b>	<b>-988 976</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 308 935</b>	<b>-1 389 094</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 308 935</b>	<b>-1 389 094</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 308 935</b>	<b>-1 389 094</b>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	226 947 096	228 389 081
Inventarier, verktyg och installationer	6	186 584	39 792
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>227 133 680</b>	<b>228 428 873</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>227 133 680</b>	<b>228 428 873</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		673 485	635 385
Övriga fordringar		134 414	128 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 453	100 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>912 352</b>	<b>864 303</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		1 285 881	1 707 230
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 285 881</b>	<b>1 707 230</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 198 233</b>	<b>2 571 533</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>229 331 913</b>	<b>231 000 406</b>



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	213 317 200	213 317 200
Fond för yttre underhåll	502 250	295 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>213 819 450</b>	<b>213 612 450</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-8 520 757	-6 924 663
Årets resultat	-1 308 935	-1 389 094
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 829 692</b>	<b>-8 313 757</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>203 989 758</b>	<b>205 298 693</b>

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut	8	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut	23 670 942	23 840 942
Leverantörsskulder	129 012	367 765
Skatteskulder	264 913	257 252
Övriga skulder	22 768	22 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 254 520	1 212 986
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>25 342 155</b>	<b>25 701 713</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

229 331 913

231 000 406

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 308 935	-1 389 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 454 133	1 444 780
Betald skatt	1 675	3 447
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>146 873</b>	<b>59 133</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-38 100	38 606
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 963	-3 877
Förändring av leverantörsskulder	-238 753	69 918
Förändring av kortfristiga skulder	41 533	-15 802
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-92 410</b>	<b>147 978</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-158 940	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-158 940</b>	<b>0</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-170 000	-170 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-170 000</b>	<b>-170 000</b>

### Årets kassaflöde

**-421 350**      **-22 022**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 707 230	1 729 252
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 285 880</b>	<b>1 707 230</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,83% 117år
Låssystem	5% 20år
Laddstolpar	10% 10år

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

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

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter bostäder	3 487 672	3 487 672
Hyra garage	278 400	278 400
Hyror gästlägenhet	37 530	27 860
Påminnelser/ öresutjämning	33	44
Laddstolpe	9 450	0
Försäljning el laddstolpar	10 491	0
	<b>3 823 576</b>	<b>3 793 976</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband

### Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	233 219	209 677
Värme	598 039	695 562
Vatten och avlopp	133 815	102 375
Sophantering	204 170	187 501
Snöröjning	25 498	13 361
Reparation och underhåll	356 468	358 655
GA garage, trädgård	97 326	105 048
Planerat underhåll	0	118 750
Övriga fastighetskostnader	10 197	9 571
Fastighetskatt	133 872	131 041
Försäkring	61 077	50 919
Fastighetsskötsel och förvaltning	289 020	268 570
TV/ bredband	296 312	296 312
Bevakning	3 945	0
Hiss	71 808	94 667
Förbrukningsinventarier	0	3 675
Revisor	19 375	20 250
Gästlägenheten	1 589	5 659
Övriga förvaltningskostnader	60 567	67 416
Bankkostnader	6 295	5 486
Trädgård	2 285	1 712
El laddstolpar	10 491	0
	<b>2 615 368</b>	<b>2 746 207</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	100 310	94 466

I arvudet ingår sociala avgifter 2024 19 370kr (fg år 18 463kr)

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	243 623 000	243 623 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>243 623 000</b>	<b>243 623 000</b>
Ingående avskrivningar	-15 233 919	-13 791 981
Årets avskrivningar	-1 441 985	-1 441 938
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 675 904</b>	<b>-15 233 919</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>226 947 096</b>	<b>228 389 081</b>
Taxeringsvärden byggnader	122 140 000	122 140 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	<b>153 140 000</b>	<b>153 140 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	56 844	56 844
Inköp	158 940	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>215 784</b>	<b>56 844</b>
Ingående avskrivningar	-17 052	-14 210
Årets avskrivningar	-12 147	-2 842
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 199</b>	<b>-17 052</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 585</b>	<b>39 792</b>

#### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 23 670 942 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 670 942	23 840 942
	<b>23 670 942</b>	<b>23 840 942</b>

#### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 45303276	3,15	2025-01-28	9 942 096	9 942 096
SEB 45303330	3,15	2025-01-28	386 750	556 750
SEB 45303403	3,15	2025-01-28	9 942 096	9 942 096
SEB 46925432	3,15	2025-06-28	3 400 000	3 400 000
			<b>23 670 942</b>	<b>23 840 942</b>
Årets amortering			170 000	170 000

#### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Höjning av årsavgiften 6% från 1/1 2025 för att möta stigande driftskostnader.

#### Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 435 000	30 435 000
	<b>30 435 000</b>	<b>30 435 000</b>

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Ken Mathisson  
Ordförande

Ulf Lundqvist

Leif Andersson

Susanne Niit Ekstrand

Ulf sjödahl

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor



## Ordlista

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

### EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

### BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

### BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnbanan

Org.nr 769617-5764

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnbanan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnbanan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt digital signering

---

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## Följande handlingar har undertecknats den 6 mars 2025



## Brf Järnbanan 240101-241231.pdf

(194884 byte)  
SHA-512: 800e772afdaf37e584638e9c48f411311bfd4  
bfebd8154cc1dca6e73b2d874f9c093578ee2a3d737f33  
7ffb13a1533b895bbaec39beedd406ba0d32d0efaeab7



## RB Järnbanan 240101-241231.pdf

(100728 byte)  
SHA-512: 3d4bb937c3b13827ba15148cf6e5822d002bb  
34040717993fa24b392513314a1522e5725a497d46e0b2  
9c039360298069a0a6cea22f1a33bce5b89ce50330c9f

## Underskrifter

2025-03-05 11:44:52 (CET)



Ken Sidon Patrik Mathisson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 12:26:52 (CET)



Ulf Lennart Lundqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 17:16:55 (CET)



Susanne Marie Ekstrand

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 17:58:17 (CET)



Leif Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-06 10:57:54 (CET)



Ulf Ronny Sjö Dahl

Undertecknat med SMS

2025-03-06 15:57:45 (CET)



Johan Liljencrantz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

eded4e264bd735ae17a3fc4b31d07b162a4bfc31466ba6904b8c7a57921037273c30c5a6bf295995ba531aee5f34559d4532b442b1db0b4d5acc13ba02e19d0f



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.