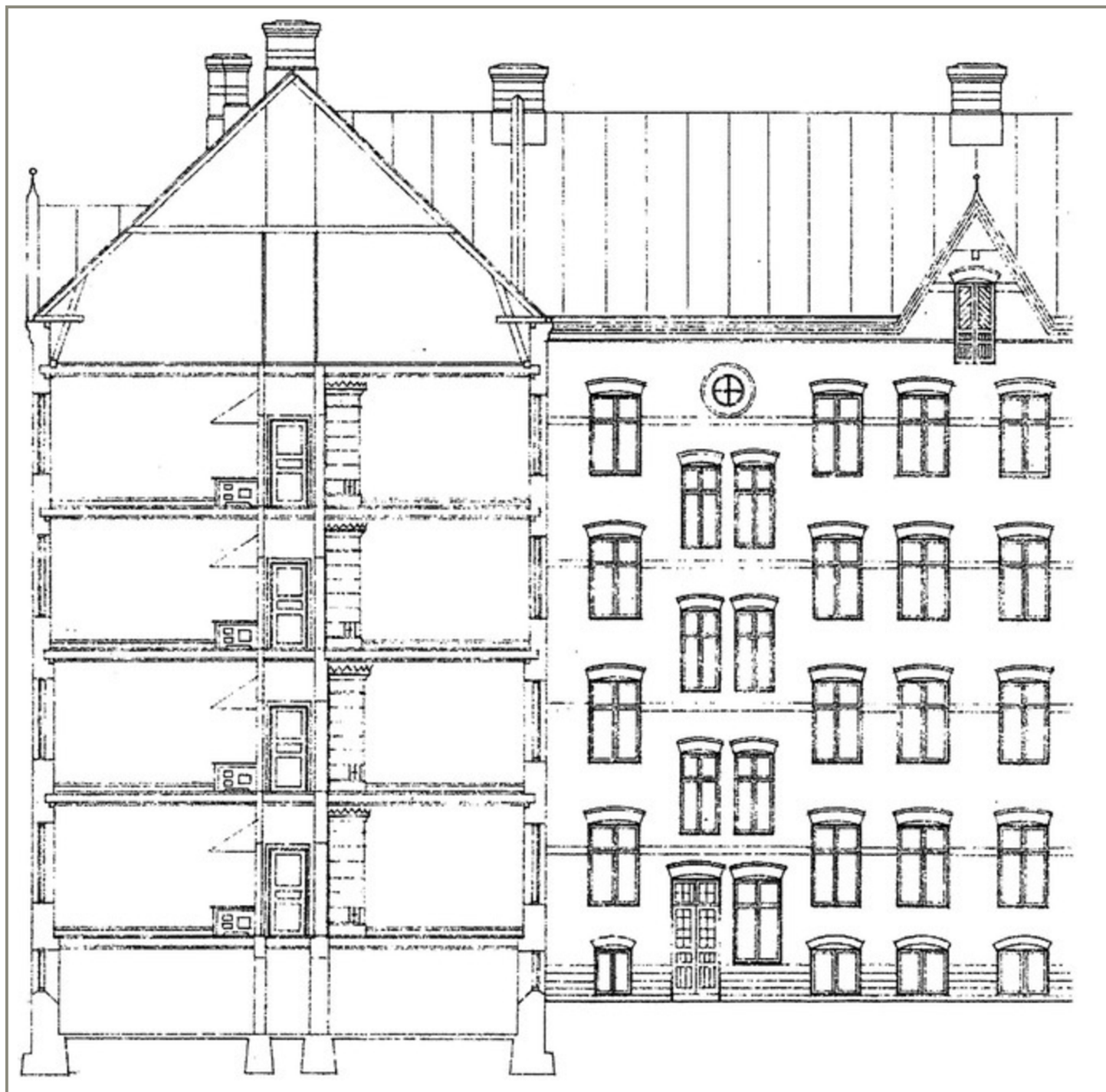


2025

Årsredovisning
Järnvägsmännens Bostadsförening Håkan u p a



Välkommen till årsredovisningen för Järnvägsmännens Bostadsförening Håkan u p a

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

Välkommen till Järnvägsmännens Bostadsförening

Håkan u p a:s årsredovisning 2025

På nästa sida hittar du en guide till hur du läser årsredovisningen, med en förklaring för dess olika delar.

Hej! Välkommen!

Vad kul att du vill läsa vår verksamhetsberättelse och årsredovisning.

Innan vi börjar vill vi berätta att efter att bokslutet och årsredovisningen blev klar så kom föreningen överens med vår tidigare fastighetsskötare, som även utförde trädgårdsskötsel och städning i fastigheten om förlikning.

I årsredovisningen kan ni se att ett belopp på 199 104 kronor av leverantörsfakturorna är tvistigt. Detta motsvarar fakturor för fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning för sex månader. Beloppet är kostnadsfört i bokföringen, men föreningen har inte betalat dessa fakturor.

Twisten uppstod då föreningen ansåg att leverantören inte levererade det utlovade - och vi har haft minutiös kontroll på när de varit här och på exakt vad de utfört, och har haft långa konversationer med dem när vi gång på gång bevisat att de inte gjort vad de avtalat med oss om. Vi fick löften om förbättring, men i slutändan så levererade de inte på den nivå vi hade avtalat om. Därför valde vi att hålla inne fakturorna och tvista om saken.

Föreningen och leverantören är nu överens om att föreningen ska betala en månadsfaktura, motsvarande 33 184 kronor, inklusive moms till leverantören. Detta har hela tiden varit föreningens bud, medan leverantören velat ha minst tre månadsfakturor betalda.

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1929-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1929-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Håkan	1929	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1899-1901 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6 180 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 180 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Lahti	Ordförande
Niklas Parander	Vice Ordförande & Byggansvarig
Krystian Affek	Sekreterare & Brandskyddsansvarig
Pia Werninge	Kassör
Kim Olsson	Ledamot
Alexander Belin	Suppleant
Ebba Lilja	Suppleant
Frida Mårtensson	Suppleant

Valberedning

Erik Holmgren
Magdalena Sjöström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Eva-Lotta Sundahl Revisor
Winnie Baernert Revisor
Christoffer Stampe Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Ommurning av grillplats
Underhåll entrédörrar & kodlås - Åtgärder av dörrstängare, låskolvar och kodlås
Byte av tvättmaskiner - 2 st
- 2010** ● Målning av Miljöhus
Omkakling väggar tvättstugor - Även målning tak i tvättstuga B
Spolning av stammar
- 2011** ● Renovering av Bastu - Samt flytt av grovtvättmaskin
Modernisering av pannrum - Installation av ny kontrollpanel och ventiler
Byte av samtliga ventiler på fastighetens baksidor
Komplettering av rosenrabatter - På grund av skadedjur
Underhåll av tvättställning - Samt demontering och bortförel av defekt ställning
Installation av eluttag på vindar
EU-anpassning av lekplats - Samt inköp av nya lekställningar
- 2012** ● Byte delar av avloppsstam - Trappa B och C
Obligatorisk Ventilationskontroll
Brandskyddskontroll och sotning av eldstäder
- 2013** ● Monterat fallskydd vid lekplatsens snurrpinne enligt EU-standard
Fortsatt underhåll av ventiler och termostater på element
Fortsatt underhåll och isolering av fönster
Inköp av nya stenbänkar och picknickbord till gård
Byte av tvättmaskin - Trappa H

- 2013** ● Omplantering av samtliga rosabatter
- 2014** ● Byte av tvättmaskin - Trappa B
Partiellt stambyte - Stambyte trappa E
Åtgärd på gårdsstaket - Kapat nederdel för att underlätta gårdsstädning
Underhåll av entrédörrar
- 2015** ● Partiellt stambyte - Trappa E
- 2016** ● Nya buskar planterade - Nyplantering av buskar efter angrepp ifrån skadedjur (kaniner)
Stambyte kallvattenstammar kök - Bytt kallvattenstammar till kök och dragit dem i samma kassette som köksavlopp
Stambyte avlopp kök - Nya vertikala avloppsstammar till kök
Stamrenovering avlopp badrum - Relinat samtliga badrums-stammar
Installation av avstängningsventiler - Installerat avstängningssventiler för både kall- och varmvatten i samtliga trappuppgångar
Installation av nya grillar - Gamla grillar har demonterats och ersatts med nya
- 2017** ● Brandskyddskontroll och sotning av eldstäder - SIMAB
Köpt och satt upp barnunga på gården - MLB
Rensat alla hänggränsor och stuprör
Genomfört besiktning av status Brandskydd i fastigheten - P&B Brandkonsult AB
- 2017-2018** ● Styrelsen har initierat en ombyggnad av elsystemet i fastigheten - Förberedande inför
Gemensam el
Inreglering av värmesystemet är genomfört. Avser bl.a. byte av samtliga termostater/ventiler. -
Genomfört 2018
- 2018** ● Målning av samtliga fönster i fastigheten som är att betrakta som föreningens ansvar (allt det gröna) Provmålning av fönsterbleck bottenvåning och våning 1. - Citymåleri i Malmö AB
Genomfört lagenlig OVK besiktning av husets ventilation - Göran Björklund
Årlig besiktning av lekplatsen - MLB
Genomförd lagenlig Energideklaration - Martin Kvarnström
Renovering av samtliga trapphus och entrédörrar - Citymåleri i Malmö AB
- 2019** ● Gemensam el införs 1 feb. - Årsstämman framförde önskemål om miljömärkt el vilket nu införs
- 2020** ● Nya torktumlare med ljuddämpare på ventilationsrören - Tvättstuga D och H
Nya grindar mot gatan - Inklusive tag-lösning och porttelefoni
Utbyte av samtliga kall/varmvatten- och VVC-ledningar - Trappa A, B, C, D, E och F
- 2021** ● Utbyte av samtliga kall/varmvatten- och VVC-ledningar - Trappa G, H, I, J, K och L
Brandskyddskontroll och sotning av eldstäder - SIMAB
Ny torktumlare i tvättstuga B. Nytt torkskåp i tvättstuga H - utfört i energibesparingssyfte
Installation av brandlarm, rökdetektorer samt brandsläckare i trapphusen och på vindarna.
Klätterställning renoverad
- 2022** ● Målning av staket och miljöhus samt slipning och inoljning av samtliga entrédörrar

- 2022** ● Nytt styrsystem till värme och varmvatten - Utfört i Energibesparingssyfte
- 2023** ● Spolning och filming av avloppsstammar under fastigheten.
Anläggning av 16 odlingsbäddar.
- 2024** ● Nyplanteringar vid gavel A, ny grusgång och sittplats i skugga vid gavel A.
Sotning av eldstäder.
- 2025** ● Uppdatering av porttelefon, byte av kodlås vid trapphusentréerna
Två nya tvättmaskiner
Brandtätade källartak. Utbyggnad av brandlarm, rökdetektorer i källarna.
Byte till digitala lås till samtliga vindar och källare samt till Gårdsförrådet.
Utrivning av källarförråd, tvättstugor, bastu, golv, makadam.
Byte av fastighetselcentraler
Byte av samtliga avloppsledningar under fastigheten.
Bytt kallvattenserviser
Uppförande av nya källargolv, slipade/putsade väggar, inredning av tvättstugor, bastu och styrelserum, samt inredning av nya förråd.
Byte av torkskåp i tvättstuga B och D - utfört i energibesparingssyfte.
Nydragning av all el i källarna, installation av sensorstyrd belysning

Planerade underhåll

- Omfogning av fasad (omfogningens omfattning kommer utvärderas innan arbetet ska utföras), inklusive sockeln, samt omfogning av skorsstenarna.
- 2026** ● Inredning av övernattningsrum
Spolning av avloppsstammar inuti fastigheten.

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandelsavtal	Mälarenergi
Elnätsavtal	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Grundutbud av tv-kanaler	Tele2
Klottersanering fasad	Klottrets Fiende No 1
Leverantör telefoni porttelefon	Telavox
Mätvärdeshantering elmätare	IMD Sverige AB
Restavfall och Matavfall	VA-Syd
Serviceavtal Brandskydd	SafeTeam
Serviceavtal Grindar och Porttelefoni	SafeTeam
Sopsortering	Stena Recycling
Städning av trapphus och tvättstugor	SDB Städtjänst
Tvätt av sopkärl	Klottrets Fiende No 1
Underhåll och Service av utrustning i tvättstugor	EP-Service AB

Övrig verksamhetsinformation

Hållbarhet i BF Håkan handlar om hållbar miljö, hållbar ekonomi och om social hållbarhet - alla viktiga delar för en välfungerande förening. Föreningen värnar om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Vi arbetar fortsatt med att ta hänsyn till miljön på tre områden. Dessa är Miljöhuset, Energiförbrukningen och Trädgården.

Det är många år sedan vi började sortera vårt avfall i Miljöhuset, långt innan det krävdes i flerfamiljsfastigheter. Hur väl vi sorterar såväl föreningens som medlemmarnas avfall är ett område där vi alltid kan fortsätta förbättra oss. Vårt matavfall blir idag biogas och biogödsel. Under 2025 har vi tyvärr sett en försämring i sorteringen.

Sedan vi införde gemensam el i föreningen i början av 2019 har all elförbrukning, både medlemmarnas och föreningens, kommit från 100% förnybara energikällor, enligt ett önskemål från föreningsstämman. Föreningen uppmuntrar medlemmar att minska sin och föreningens förbrukning.

Under 2025 har föreningen förbrukat mer el än 2024 något mer el än de senaste tre åren, men mindre än 2021. Arbetet i källarna som pågått hela året har bidragit till den förhöjda förbrukningen.

Fjärrvärmeförbrukningen har legat på samma nivå som de senaste tre åren, men kostnaden för fjärrvärmen har fortsatt att öka.

Sedan några år har föreningen succesivt bytt ut belysningen i trapphus, källare, på vindarna och i trädgården till LED. Sedan 2021 byter föreningen successivt ut maskiner i tvättstugorna för att spara energi och vatten. Detta arbete har intensifierats under 2025 då vi bytt ut all el i källarna, och bytt ut fyra av maskinerna i tvättstugorna.

Sedan några år har vi delvis solcellsbelysning på gården, detta har gett en lite ljusare gård kvällstid utan att påverka vår energiförbrukning.

Under kommande år kommer föreningen se över utemiljön och se om den kan få en större biologisk mångfald och till exempel gynna bin och andra pollinerare och samtidigt ge oss en trädgård som är både vacker, trivsamt, hållbar och mer självgående. Under 2021 och 2022 gröngödslade föreningen sina gräsmattor med klipp från trädgården. Detta har uppfattats som förfulande av medlemmar och har inte utförts under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året gått över till regelverket K3 i redovisningen. K3 ger en mer komplett och rättvisande bild av föreningen än K2, och blir obligatorisk för alla bostads- och bostadsrättsföreningar. K3 syftar till att underlätta långsiktig ekonomisk planering och stabilitet genom att sprida kostnader över tid och säkerställa enhetlighet i finansiella rapporter.

En av de mest betydande förändringarna med K3 är möjligheten att bokföra stora underhållskostnader, som föreningens källarrenovering, som tillgångar istället för att direkt påverka resultatet negativt. Samtidigt blir avskrivningarna högre.

Föreningen har under året tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden, och har bland annat granskat fogarna i tegelfasaden och skorstenar, som är nästa stora renoveringsprojekt, för att få korrekta priser i underhållsplanen.

Under året har föreningen upptagit flera nya lån för att finansiera källarrenoveringen. Föreningen har tredubblat lånen, enligt plan. Inför framtiden kommer föreningen att öka spartakten successivt (genom amorteringar på lånen) för att successivt kunna delfinansiera framtida underhåll utan att fortsätta att enbart öka lånen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året sett över sina upphandlade avtal och hämtat in prisförslag och offerter från andra leverantörer, och kommer under 2026 att fortsätta leta efter ny entreprenör för skötsel av trädgård och fastighet.

Föreningen har förnyat avtalet för bredband hos samma leverantör till en något lägre kostnad. Föreningen har valt att behålla Tele2 som kabel-tv-leverantör och Länsförsäkringar som försäkringsbolag.

Sedan sommaren 2025 ligger föreningen i juridisk tvist kring avtal och fakturor med tidigare leverantör av trädgårdsskötsel, fastighetsskötsel samt städning. Leverantören har inte utfört arbete i fastigheten sedan slutet av sommaren. Gällande städning har föreningen tagit in en annan firma, och gällande trädgårds- och fastighetsskötsel själva utfört det mest akuta medan förhandling sker med ny leverantör.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen och intresserade medlemmar arbetat i trädgården, tagit hand om uppvärmningscentralen, hjälpt till med att undersöka om och hur kameraövervakning skulle fungera på vindarna. Engagerade medlemmar har vid flera tillfällen varit avgörande för att både förening och fastigheten ska fungera. Styrelsen tackar ödmjukast för alla insatser.

Under året har föreningen förnyat vår traditionsenliga Gårdsfest - vilken succé det blev.

Under 2026 fortsätter arbetet med att se över föreningens ytor inom fastigheten - dels övernattningsrummet, dels undersöka hur vindarna används och kan användas i framtiden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 322 896	3 981 738	3 763 097	3 640 697
Resultat efter fin. poster	69 204	216 186	423 891	-49 541
Soliditet (%)	8	21	20	15
Yttre fond	871 361	535 674	300 000	300 000
Taxeringsvärde	121 000 000	100 000 000	100 000 000	100 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	684	634	603	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	98,1	95,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 520	1 489	1 516	1 721
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 520	1 489	1 516	1 721
Sparande / kvm totalyta, kr	49	48	86	112
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	55	62	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	169	142	122
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	51	38	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	274	241	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	4,32	4,00	1,25
Räntekänslighet (%)	6,61	2,35	2,51	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 258 658 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 891 403	-	-	7 891 403
Fond, yttre underhåll	535 674	-	335 687	871 361
Balanserat resultat	-6 018 746	216 186	-335 687	-6 138 247
Årets resultat	216 186	-216 186	69 204	69 204
Eget kapital	2 624 517	0	69 204	2 693 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 671 798
Årets resultat	69 204
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-363 000
Totalt	-6 965 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-6 965 594

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 322 896	3 981 738
Övriga rörelseintäkter	3	15 289	9 242
Summa rörelseintäkter		4 338 185	3 990 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 875 209	-2 738 146
Övriga externa kostnader	9	-306 746	-212 829
Personalkostnader	10	-366 459	-379 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 472	-64 164
Summa rörelsekostnader		-3 783 886	-3 394 476
RÖRELSERESULTAT		554 298	596 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 424	20 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-517 993	-401 191
Summa finansiella poster		-483 569	-380 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		70 730	216 186
Skatt		-1 526	0
ÅRETS RESULTAT		69 204	216 186

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	10 245 287	10 480 055
Maskiner och inventarier	14	933 690	0
Pågående projekt	15	17 886 767	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 065 744	10 480 055
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 065 744	10 480 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 474	36 999
Övriga fordringar	16	961 468	1 947 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	148 626	131 490
Summa kortfristiga fordringar		1 130 568	2 115 507
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 527 845	0
Summa kassa och bank		2 527 845	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 658 413	2 115 507
SUMMA TILLGÅNGAR		32 724 157	12 595 563

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 891 403	7 891 403
Fond för yttre underhåll		871 361	535 674
Dispositionsfond		896 550	896 550
Summa bundet eget kapital		9 659 315	9 323 628
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 034 797	-6 915 296
Årets resultat		69 204	216 186
Summa ansamlad förlust		-6 965 594	-6 699 110
SUMMA EGET KAPITAL		2 693 721	2 624 517
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 493 000	0
Summa långfristiga skulder		9 493 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 441 659	9 201 327
Leverantörsskulder		1 426 647	181 205
Skatteskulder		12 122	13 527
Övriga kortfristiga skulder		32 984	42 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	624 023	532 847
Summa kortfristiga skulder		20 537 436	9 971 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 724 157	12 595 563

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	554 298	596 505
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	235 472	64 164
	789 770	660 669
Erhållen ränta	34 424	20 872
Erlagd ränta	-496 860	-405 519
Betald inkomstskatt	-1 526	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	325 809	276 022
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-134	-172 649
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 304 925	227 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 630 600	330 913
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 821 161	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 821 161	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	18 900 000	41 667
Amortering av lån	-166 668	-208 335
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	18 733 332	-166 668
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 542 771	164 245
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 902 847	1 738 602
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 445 619	1 902 847

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Järnvägsmännens Bostadsförening Håkan u p a är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,03 %
Yttertak	2,35 %
Fasader	5,17 %
Fönster	3,88 %
Stamledningar VA	12,93 %
Stamledningar Värme	2,59 %
Styr & övervakning	6,46 %
El	6,46 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 666 920	3 359 110
Vatten	299 346	301 216
El	22 757	24 470
El, moms	235 901	226 048
Övriga intäkter	0	25 154
Nycklar/lås vidarefakturerings	750	0
Påminnelseavgift	300	420
Dröjsmålsränta	63	0
Pantsättningsavgift	18 478	11 896
Överlåtelseavgift	24 592	13 706
Administrativ avgift	1 666	1 078
Andrahandsuthyrning	21 560	18 641
Vidarefakturerade kostnader	30 565	0
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	4 322 896	3 981 738

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	7 170	9 242
Återbäring försäkringsbolag	8 119	0
Summa	15 289	9 242

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	65 461	63 237
Fastighetsskötsel gård enl avtal	160 356	154 096
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 990	4 454
Larm och bevakning	0	11 244
Städning enligt avtal	217 729	166 537
Besiktningar	57 438	2 981
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	54 375	0
Brandskydd	0	150
Gårdkostnader	34 268	50 721
Gemensamma utrymmen	4 854	299
Sophantering	7 746	12 633
Snöröjning/sandning	19 357	32 959
Serviceavtal	26 975	38 975
Fordon	1 205	0
Förbrukningsmaterial	2 880	2 720
Summa	657 634	541 006

Leverantörsfakturor för sammanlagt 199 104 kr är bestridna och diskussioner pågår om kreditering av del av detta belopp.

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	23 661	19 126
Trapphus/port/entr	0	6 088
Källarutrymmen	0	7 607
Dörrar och lås/porttele	21 234	0
VVS	14 575	44 101
Ventilation	38 750	3 811
Elinstallationer	3 031	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 781	0
Garage/parkering	0	19
Skador/klotter/skadegörelse	4 688	0
Summa	107 721	80 752

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	27 313
Summa	0	27 313

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	335 784	352 809
Uppvärmning	1 014 224	1 081 395
Vatten	323 236	325 052
Sophämtning/renhållning	49 276	60 239
Grovsopor	18 977	23 059
Summa	1 741 497	1 842 554

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 472	0
Markhyra/väavgift/avgälder	770	0
Kabel-TV	62 591	46 181
Bredband	71 536	58 530
Fastighetsskatt	149 988	141 810
Summa	368 357	246 521

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 877	3 472
Revisionsarvoden internrevisor	11 760	0
Styrelseomkostnader	6 285	5 338
Fritids och trivselkostnader	23 745	6 951
Föreningskostnader	7 366	4 920
Förvaltningsarvode enl avtal	134 741	129 293
Överlåtelsekostnad	24 696	14 041
Pantsättningskostnad	17 640	12 041
Korttidsinventarier	46 900	0
Administration	8 802	5 582
Konsultkostnader	11 494	31 191
Bostadsrätterna Sverige	7 440	0
Summa	306 746	212 829

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	133 152	147 350
Löner till kollektivanst	147 863	134 174
Boka om till 6421	0	11 460
Arbetsgivaravgifter	85 444	86 353
Summa	366 459	379 337

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	517 993	401 175
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	16
Summa	517 993	401 191

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 447 215	13 447 215
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 447 215	13 447 215
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 967 160	-2 902 996
Årets avskrivning	-234 768	-64 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 201 928	-2 967 160
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 245 287	10 480 055
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>215 000</i>	<i>215 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	43 000 000
Summa	121 000 000	100 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 521	313 521
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 521	313 521
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-313 521	-313 521
Utgående ackumulerad avskrivning	-313 521	-313 521
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	479 252	479 252
Årets inköp	934 394	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 413 646	479 252
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-479 252	-479 252
Årets avskrivning	-704	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-479 956	-479 252
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	933 690	0

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	18 681 969	0
Omfört till Byggnad	-795 202	0
Summa pågående arbeten	17 886 767	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 180	37 209
Momsavräkning	2 514	6 962
Transaktionskonto	911 581	832 547
Borgo räntekonto	6 193	1 070 300
Summa	961 468	1 947 018

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 306	12 883
Förutbet försäkr premier	85 497	83 472
Förutbet kabel-TV	15 809	15 625
Förutbet bredband	26 014	19 510
Summa	148 626	131 490

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2025-06-28	4,28 %		1 493 000
SEB	2026-05-28	2,39 %	4 041 659	4 208 327
SEB	2025-05-28	4,22 %		1 000 000
SEB	2025-08-28	3,89 %		2 500 000
SEB	2026-03-28	2,35 %	2 925 000	
SEB	2027-06-28	2,64 %	4 993 000	
SEB	2026-05-28	2,37 %	2 475 000	
SEB	2026-05-28	2,37 %	4 500 000	
SEB	2028-09-28	2,74 %	4 500 000	
SEB	2026-12-28	2,44 %	1 500 000	
SEB	2026-12-28	2,36 %	3 000 000	
Summa			27 934 659	9 201 327
Varav kortfristig del			18 441 659	9 201 327

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 101 319 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 302	18 276
Uppl kostnad Städning entrepr	15 388	0
Uppl kostn el	35 567	36 788
Uppl kostnad Värme	134 408	124 156
Uppl kostn räntor	29 271	8 138
Uppl kostn vatten	26 194	25 694
Uppl kostnad Sophämtning	3 227	4 622
Förutbet hyror/avgifter	367 666	315 173
Summa	624 023	532 847

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 976 660	12 615 333

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

Malmö 2026-03-11
Ort och datum



Johan Lehti
Ordförande



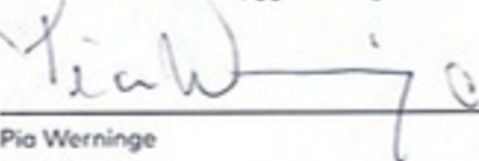
Kristian Affek
Sekreterare & Bräddskyddsansvarig



Kim Olsson
Ledamot



Niklas Parander
Vice Ordförande & Byggansvarig



Pia Werninge
Kassör

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Järnvägsmännens Bostadsförening Håkan u p a

Organisationsnummer 7460000-6450

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning för Järnvägsmännens Bostadsförening Håkan u p a för 2025

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2026-03-11



Winnie Baernert



Lotta Sundahl

Järnvägsmännens Bostadsförening Håkan u p a		Budgetrapport 2026		Utskriftsdatum: 2026-04-04	
Organisationsnummer: 746000-6450		SBC			
Belopp i SEK, låsdatum .		Utfall ack. 2025	Budget 2025	Utfall 2024	Budget 2026
RÖRELSEINTÄKTER					
Nettoomsättning					
Rörelsens huvudintäkter					
3021, Årsavgifter bostäder		3 666 920	3 695 000	3 359 110	4 046 740
Summa Rörelsens huvudintäkter		3 666 920	3 695 000	3 359 110	4 046 740
Debiterade förbrukningskostnader					
3111, Vatten		299 346	300 000	301 216	315 000
3121, El		22 757	25 000	24 470	25 000
3122, El, moms		235 901	225 000	226 048	235 000
Summa Debiterade förbrukningskostnader		558 004	550 000	551 734	575 000
Ersättningar och intäkter från hyresgäster					
3218, Övriga intäkter		0	0	25 154	0
3241, Nycklar/lås vidarefaktureri		750	0	0	0
Summa Ersättningar och intäkter från hyresgäster		750	0	25 154	0
Fakturerade kostnader					
3501, Påminnelseavgift		300	0	420	0
3514, Dröjsmålsränta		63	0	0	0
3521, Pantsättningsavgift		18 478	9 000	11 896	23 000
3522, Överlåtelseavgift		24 592	7 000	13 706	25 000
3541, Administrativ avgift		1 666	0	1 078	1 500
3542, Andrahandsuthyrning		21 560	5 000	18 641	20 000
Summa Fakturerade kostnader		66 659	21 000	45 741	69 500
Rörelsens sidointäkter					
3622, Vidarefakturerade kostnader		30 565	0	0	0
Summa Rörelsens sidointäkter		30 565	0	0	0
Summa Nettoomsättning		4 322 898	4 266 000	3 981 739	4 691 240
Övriga rörelseintäkter					
3740, Öres- och kronutjämning		-3	0	-1	0
3990, Övriga intäkter		7 170	0	9 242	8 000
3993, Återbäring försäkringsbolag		8 119	0	0	0
Summa Övriga rörelseintäkter		15 287	0	9 242	8 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 338 185	4 266 000	3 990 981	4 699 240
RÖRELSEKOSTNADER					
Driftkostnader					
Fastighetsskötsel och städ					
4101, Fastighetsskötsel enl avtal		-65 461	-67 000	-63 237	-95 000
4102, Fastighetsskötsel utöver avtal		0	0	0	-8 000
4103, Fastighetsskötsel gård enl avtal		-160 356	-170 000	-154 096	-164 000
4104, Fastighetsskötsel gård utöver avtal		-4 990	-10 000	-4 454	-3 000
4112, Larm och bevakning		0	0	-11 244	0
4120, Städning enligt avtal		-217 729	-175 000	-166 537	-176 000
4139, Besiktningar		-57 438	0	-2 981	-10 000
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)		-54 375	-30 000	0	0
4144, Energideklarationer		0	-45 000	0	0
4146, Brandskydd		0	-10 000	-150	-6 000
4160, Gårdkostnader		-34 268	-25 000	-50 721	-25 000
4161, Gemensamma utrymmen		-4 854	0	-299	-5 000
4162, Sophantering		-7 746	0	-12 633	-10 000
4170, Snöröjning/sandning		-19 357	-26 000	-32 959	-24 000
4180, Serviceavtal		-26 975	-44 000	-38 975	-40 000
4190, Fordon		-1 205	0	0	-1 000
4191, Förbrukningsmaterial		-2 880	-2 000	-2 720	-3 000
Summa Fastighetsskötsel och städ		-657 634	-604 000	-541 006	-570 000
Reparationer					
4300, Reparationer		0	0	0	-60 000
4331, Tvättstuga		-23 661	-50 000	-19 126	0
4332, Trapphus/port/entré		0	0	-6 088	0
4333, Källarutrymmen		0	0	-7 607	0
4336, Dörrar och lås/porttele		-21 234	0	0	0
4341, VVS		-14 575	0	-44 101	0
4343, Ventilation		-38 750	0	-3 811	0
4344, Elinstallationer		-3 031	0	0	0
4345, Tele/TV/bredband/porttelefon		-1 781	0	0	0
4370, Garage/parkering		0	0	-19	0
4385, Skador/klotter/skadegörelse		-4 688	-5 000	0	0
Summa Reparationer		-107 721	-55 000	-80 752	-60 000
Planerat underhåll					
4500, Underhåll av byggnad		0	-17 000 000	0	-175 000
4541, VVS		0	0	-27 313	0
Summa Planerat underhåll		0	-17 000 000	-27 313	-175 000
Taxebundna kostnader					
4610, El		-335 784	-400 000	-352 809	-398 000
4620, Uppvärmning		-1 014 224	-1 000 000	-1 081 395	-1 113 000
4630, Vatten		-323 236	-348 000	-325 052	-346 000
4640, Sophämtning/renhållning		-49 276	-64 000	-60 239	-55 000
4641, Grovsopor		-18 977	-23 000	-23 059	-23 000
Summa Taxebundna kostnader		-1 741 497	-1 835 000	-1 842 554	-1 935 000
Övriga driftskostnader					
4710, Fastighetsförsäkringar		-83 472	-87 000	0	-89 000
4740, Markhyra/vägavgift/avgälder		-770	0	0	0
4760, Kabel-TV		-62 591	-62 000	-46 181	-64 000
4761, Bredband		-71 536	-80 000	-58 530	-60 000
Summa Övriga driftskostnader		-218 369	-229 000	-104 711	-213 000
Fastighetsskatt					
4800, Fastighetsskatt		-149 988	-150 000	-141 810	-160 000
Summa Fastighetsskatt		-149 988	-150 000	-141 810	-160 000
Summa Driftkostnader		-2 875 209	-19 873 000	-2 738 146	-3 113 000
Tele och post					
6210, Tele- och datakommunikation		-5 877	-3 000	-3 472	-5 000
Summa Tele och post		-5 877	-3 000	-3 472	-5 000
Försäkringar och övriga risk kostnader					
6320, Juridiska åtgärder		0	0	0	-20 000
Förvaltningskostnader					
6420, Revisionsarvoden extern revisor		0	0	0	-12 000
6421, Revisionsarvoden internrevisor		-11 760	0	0	0
6470, Styrelseomkostnader		-6 285	-4 000	-5 338	-5 000
6471, Fritids och trivselkostnader		-23 745	-20 000	-6 951	-20 000
6473, Föreningskostnader		-7 366	-5 000	-4 920	-7 000
6480, Förvaltningsarvode enl avtal		-134 741	-131 000	-129 293	-146 000
6483, Överlåtelsekostnad		-24 696	-10 000	-14 041	-25 000
6484, Pantsättningskostnad		-17 640	-7 000	-12 041	-20 000
6492, Korttidsinventarier		-46 900	0	0	0
Summa Förvaltningskostnader		-273 133	-177 000	-172 584	-235 000
Övriga externa tjänster					
6500, Administration		-8 802	-10 000	-5 582	-6 000
6550, Konsultkostnader		-11 494	0	-31 191	-25 000
Summa Övriga externa tjänster		-20 296	-10 000	-36 773	-31 000
Övriga externa kostnader					
6980, Bostadsrätterna Sverige		-7 440	-8 000	0	-8 000
Summa Övriga externa kostnader		-7 440	-8 000	0	-8 000
Summa Övriga externa kostnader		-306 746	-198 000	-212 829	-299 000
Personalkostnader					
Arvoden					
6410, Styrelsearvoden		-133 152	-176 400	-147 350	-180 000
Summa Arvoden		-133 152	-176 400	-147 350	-180 000
Löner till kollektivanställda					
7010, Löner till kollektivanst		-147 863	-90 000	-134 174	-100 000
7112, Boka om till 6421		0	-12 000	-11 460	0
Summa Löner till kollektivanställda		-147 863	-102 000	-145 634	-100 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal					
7510, Arbetsgivaravgifter		-85 444	-88 000	-86 353	-90 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal		-85 444	-88 000	-86 353	-90 000
Summa Personalkostnader		-366 459	-366 400	-379 337	-370 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		789 770	-16 171 400	660 669	917 240
Avskrivningar					
7820, Avskrivning byggnad		-234 768	-65 000	-64 164	-610 229
7832, Avskrivning inventarier och verktyg		-704	0	0	0
Summa Avskrivningar		-235 472	-65 000	-64 164	-610 229
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 783 886	-20 502 400	-3 394 476	-4 392 229
RÖRELSERESULTAT		554 298	-16 236 400	596 505	307 011
Ränteintäkter och liknande resultatposter					
8311, Ränteintäkter från bank		34 037	13 000	20 300	0
8314, Ränteintäkter skattekonto		387	0	572	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 424	13 000	20 872	0
Räntekostnader och liknande resultatposter					
8410, Räntekostnader fastighetslån		-517 993	-770 000	-401 175	-725 000
8423, Kostnadsränta skatter och avgifter		0	0	-16	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 993	-770 000	-401 191	-725 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		70 730	-16 993 400	216 186	-417 989
Skatt					
8910, Skatt		-1 526	0	0	0
Summa Skatt		-1 526	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		69 204	-16 993 400	216 186	-417 989

Järnvägsmännens Bostadsförening

HÅKAN

u. p. a.

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara vid föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud.

Vem kan vara ombud - föreningens stadgar §12

Medlem får företrädas på stämman av ombud som innehar skriftlig, daterad fullmakt.

Endast förälder, make, barn, stadigvarande sammanboende eller annan medlem kan vara ombud.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem

FULLMAKT

För

att vid föreningsstämman den / / föra min talan och utöva min rösträtt

_____ den ____ / ____ / ____

Namnteckning

Förening _____ andel nummer _____