



Årsredovisning 2025

HSB Brf Magistern i Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Magistern i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0553 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Bollnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Resedan 14	1957-02-25	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	174
2	förråd	28
13	garageplatser	234
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 278
36	p-platser	0
Totalt 124 objekt		4 714

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 18 st 2 rok, 12 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Zenita Persson	Ordförande
Yvonne Wallin	Ledamot
Irene Svensk	Ledamot
Mikael Ivarsson	Ledamot
Anna Breisch	Ledamot
Lucas Vängborg Nyberg	Ledamot
Christer Sandström	Ledamot HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lucas Vängborg, Mikael Ivarsson, Yvonne Wallin.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Irene Svensk, Zenita Persson, Anna Breisch, Lucas Vängborg .

Revisorer har varit: Andreas Wallgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ann-Kristin Svensson (sammankallande) och Elisabeth Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 14 röstberättigade 13medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-23.

Under januari 2026 har det upptäckts att ännu lägenhet blivit drabbad av skadad golvbrunn p.g.a. skadedjur.
Omfattningen av skadan är oklart, men försäkringen täcker inte denna typ av skador och det är föreningen som är ansvarig. Styrelsen jobbar med att finna ut hur det ska förhindras att det händer igen.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2016	Fönsterbyte
2019-2020	Större markplanering med nya parkeringar och asfaltering
2021-2022	Målning av golv källare
2022-2023	Målning av betong socklar
2024	Uppdaterat portsystemet till porttelefon
2024	Akut lagning av stammen i källaren från tvättstugan till gatan
2024	Påbörjat återställning skyddsrum
2025	Lagning (reline) av Stammen i källaren ut till gatan Alirgatan20
2025	Byte av torktummlare i båda tvättstugorna
2025	Byte av termostater i lgh

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

Årtal	Åtgärd
2026	Tvättstuga maskinbyte
2028	Torkrum luftfuktare
2026	Lagning (reline) av stammen i källaren Polacksgatn 17-19
2026	Lagning av fasaden
2027	Underhåll av inglasning balkong

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	171	134	171	131	111
Skuldsättning, kr/kvm	2 395	2 266	2 326	2 511	2 573
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 536	2 400	2 463	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	254	238	218	220	221
Årsavgifter, kr/kvm	808	766	729	664	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	792	744	706	711	693
Nettoomsättning, tkr	3 691	3 499	3 328	3 185	3 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	272	-751	355	63	36
Soliditet, %	20	20	23	21	20

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	134 290	0	0	134 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 398 287	0	168 528	2 566 815
S:a bundet eget kapital, kr	2 532 577	0	168 528	2 701 105
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 004 020	-751 396	-168 528	84 096
Årets resultat, kr	-751 396	751 396	271 860	271 860
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	252 624	0	103 332	355 956
S:a eget kapital, kr	2 785 201	0	271 860	3 057 061

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 244 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 472 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	252 624
Årets resultat, kr	271 860
Reservation till underhållsfond, kr	-244 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 472
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	355 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	355 956

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 691 402	3 498 646
Övriga rörelseintäkter		43 652	8 447
Summa Rörelseintäkter		3 735 054	3 507 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 510 223	-3 414 271
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 398	-75 157
Personalkostnader	Not 5	-165 563	-198 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-451 870	-413 503
Summa Rörelsekostnader		-3 223 054	-4 101 177
Rörelseresultat		512 000	-594 084
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 404	20 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 544	-177 498
Summa Finansiella poster		-240 140	-157 312
Resultat efter finansiella poster		271 860	-751 396
Resultat före skatt		271 860	-751 396
Årets resultat		271 860	-751 396

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 569 694	12 767 837
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 569 694	12 767 837
Summa Anläggningstillgångar		13 569 694	12 767 837

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 325	0
Aktuell skattefordran		0	757
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 180 862	439 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	220 408	214 152
Summa Kortfristiga fordringar		1 402 596	654 408
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	519 803	808 977
Summa Kortfristiga placeringar		519 803	808 977
Summa Omsättningstillgångar		1 922 399	1 463 385
Summa Tillgångar		15 492 092	14 231 222



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	134 290	134 290
Fond för yttre underhåll	2 566 815	2 398 287
Summa Bundet eget kapital	2 701 105	2 532 577

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	84 096	1 004 020
Årets resultat	271 860	-751 396
Summa Fritt eget kapital	355 956	252 624

Summa Eget kapital	3 057 061	2 785 201
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 419 584	8 968 919
Summa Långfristiga skulder		6 419 584	8 968 919

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 872 500	1 714 165
Leverantörsskulder		528 394	142 667
Skatteskulder		8 427	4
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	78 016	87 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	528 111	533 162
Summa Kortfristiga skulder		6 015 448	2 477 102

Summa Skulder		12 435 032	11 446 021
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		15 492 092	14 231 222
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	512 000	-594 084
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	451 870	413 503
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	451 870	413 503
Erhållen ränta	13 305	17 159
Erlagd ränta	-246 735	-174 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	730 439	-337 805
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-335	54 053
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	375 202	-26 125
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	374 867	27 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 105 306	-309 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 253 726	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 253 726	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	609 000	-282 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	609 000	-282 000
Årets kassaflöde	460 579	-591 878
Likvida medel vid årets början	1 232 425	1 824 303
Likvida medel vid årets slut	1 693 004	1 232 425



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 283 488	3 092 557
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	128 569	145 248
	Årsavgifter lokaler	184 236	173 808
	Hyror lokaler	2 160	2 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	130 809	128 275
	Hyror övrigt	2 160	2 160
	Övriga primära intäkter	18 141	10 935
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 749 563	3 555 143
	Hysesbortfall	-58 161	-56 497
	<i>Summa</i>	-58 161	-56 497
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 691 402	3 498 646

I årsavgifter ingår värme, vatten Tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-650 526	-553 699
	Snö och halk-bekämpning	-48 935	-63 825
	Reparationer	-36 007	-141 930
	Planerat underhåll	-75 472	-765 973
	Försäkringsskador	0	-295 776
	El	-304 882	-241 305
	Uppvärmning	-623 490	-616 751
	Vatten	-269 542	-265 885
	Sophämtning	-136 320	-113 533
	Fastighetsförsäkring	-72 176	-64 544
	Kabel-TV och bredband	-188 989	-189 606
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-100 310	-91 126
	Övriga driftkostnader	-3 574	-10 318
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 510 223	-3 414 271

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 854	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-799	0
	Administrationskostnader	-21 246	-17 845
	Extern revision	-15 132	-17 744
	Medlemsavgifter	-29 900	-29 900
	Föreningsverksamhet	-5 613	-6 812
	Övriga förvaltningskostnader	-11 855	-2 857
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 398	-75 157
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 750	-89 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-65 008	-64 408
	Sociala avgifter	-31 805	-41 838
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-165 563	-198 246
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-404 677	-366 310
	Avskrivning på markanläggning	-47 193	-47 193
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-451 870	-413 503

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 931 004	19 931 004
	Ingående anskaffningsvärde mark	69 000	69 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 170 139	1 170 139
	Årets investering: Energiåtgärder	863 249	0
	Årets investering: Relining källare Alirg. 20	390 477	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 423 869	21 170 143
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 402 305	-7 988 803
	Årets avskrivningar	-451 870	-413 503
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 854 175	-8 402 306
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 569 694	12 767 837
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 000 000	21 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	842 000	770 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	4 932 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	549 000	503 000
	<i>Summa</i>	30 191 000	27 405 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	13 480 000	13 480 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 480 000	13 480 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 173 201	423 448
	Övriga fordringar	7 661	16 051
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 180 862	439 499
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 126	3 027
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	219 282	211 125
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	220 408	214 152

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	300 000
Handelsbanken, räntesats 1,5%, konverteras 2026-02-10	519 803	508 977
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	519 803	808 977

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,11%	2029-09-01	1 432 165	96 000
Stadshypotek	1,46%	2026-09-30	3 030 000	40 000
Swedbank	1,38%	2026-09-25	1 632 500	50 000
Stadshypotek	3,05%	2027-09-01	1 819 545	58 000
Stadshypotek	3,01%	2028-09-01	2 486 874	38 000
Stadshypotek	3,23%	2029-03-30	891 000	18 000
			11 292 084	300 000

Långfristig del	6 419 584
Nästa års amortering av långfristig skuld	210 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 662 500
Kortfristig del	4 872 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	2 661	2 661
Inre fond	72 541	79 466
Övriga kortfristiga skulder	2 814	4 977
<i>Summa Övriga skulder</i>	78 016	87 104

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	348 449	329 852
	Upplupna räntekostnader	11 470	6 661
	Övriga upplupna kostnader	168 192	196 649
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	528 111	533 162

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under januari 2026 har det upptäckts att ännu lägenhet blivit drabbad av skadad golvbrunn p.g.a. skadedjur. Omfattningen av skadan är oklart, men försäkringen täcker inte denna typ av skador och det är föreningen som är ansvarig. Styrelsen jobbar med att finna ut hur det ska förhindras att det händer igen.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-25

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Magistern i Bollnäs, org.nr. 786500-0553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Magistern i Bollnäs för räkenskapsåret 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Magistern i Bollnäs för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Wallgren
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Magistern i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Zenita Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 17:13:49



Per Christer Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 17:10:47



Lucas Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 17:14:17



Irene Svensk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 17:14:35



Anna Breisch

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 17:17:38



Yvonne Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 17:16:24



Mikael Ivarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 17:29:31



Andreas Wallgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 20:09:31



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 23:03:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Magistern i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Andreas Wallgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 20:14:23



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 23:03:11



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.