



Årsredovisning 2025

HSBs Brf Tågmästaren I Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Tågmästaren I Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-1379 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tågmästaren 2	1970-04-20	1970
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
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 572
75	garageplatser	615
15	p-platser	0
Totalt 201 objekt		8 187

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 34 st 2 rok, 60 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sune Thalín	Ordförande
Ulf Jensius	Ledamot
Sigbritt Bengtsson	Ledamot
Peter Berg	Ledamot
Per Qvarford	Ledamot
Tina Söderlund	Ledamot
Erik Thomas Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sune Thalín, Per Qvarford, Thomas Eriksson.

Firman tecknas av Sune Thalín, Ulf Jensius, Per Qvarford, Thomas Eriksson.

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

Valberedning har varit Lisa Hedström, vald vid föreningsstämman.

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda möten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2025-08-25, varvid planen uppdaterades.

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

Vi har bytt ut alla fönster, lägenhetsdörrar och entréportar. Sanerat bort allt asbest runt alla fönster och dörrar. En stor renovering av den yttre miljön med en ny lekplats, paviljong och flera nya uteplatser. Vi har tagit bort 15 soprum vid trapphusen och gjort ett stort miljöhus med sopsortering. Målat alla garage. Bytt ut några förrådsdörrar och målat alla dom. Gjort i ordning förråd åt alla som har enrumslägenheter. Påbörjat en stor renovering och förbättring av värme, varmvatten och ventilation. Förbättrat fastighetsnätet så att alla har tillgång till internet. Avslutat åtgärderna angående värme och vatten.

Årtal	Åtgärd
2021	Postboxar i alla trapphus. Bytt ut alla lägenhetsdörrar.
2022	Målning dörrar. Påbörjat energiåtgärder och förbättring av värme, vatten och ventilation som beräknas vara klart under 2023.
2023	Bytt ut alla rökluckor i trapphusen. Avslutat åtgärder som gör att det blir billigare värme och vatten
2024	Fortsättning med alla förbättringsåtgärder
2025	Uppsättning av två laddstolpar med fyra laddpunkter. i övrigt inga större åtgärder under året.

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

Fortsätta förbättra fastighetsnätet. Byta ut trasig panel på många garage. Relining av alla fastigheter. Ventilationsrengöring. Isolering av alla vindar.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	134	62	16	22	35
Skuldsättning, kr/kvm	1 985	1 886	1 943	1 893	1 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 985	2 039	2 101	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	179	178	189	177	184
Årsavgifter, kr/kvm	655	596	542	526	510
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	709	593	567	542	542
Nettoomsättning, tkr	5 303	4 855	4 373	4 103	4 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	240	-338	-1 390	-377	-207
Soliditet, %	31	30	29	36	44

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	719 800	0	0	719 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 760 180	0	275 000	4 035 180
S:a bundet eget kapital, kr	4 479 980	0	275 000	4 754 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 061 382	-337 874	-275 000	2 448 509
Årets resultat, kr	-337 874	337 874	239 657	239 657
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 723 508	0	-35 343	2 688 166
S:a eget kapital, kr	7 203 488	0	239 657	7 443 146

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 723 509
Årets resultat, kr	239 657
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	2 688 166

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 688 166

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	5 303 435	4 832 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 136	22 388
Summa Rörelseintäkter		5 369 572	4 854 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 601 873	-3 680 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 966	-133 279
Personalkostnader	Not 6	-142 090	-117 378
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-778 714	-777 334
Summa Rörelsekostnader		-4 641 643	-4 708 770
Rörelseresultat		727 929	146 213
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		424	2 171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 696	-486 257
Summa Finansiella poster		-488 272	-484 086
Resultat efter finansiella poster		239 657	-337 874
Resultat före skatt		239 657	-337 874
Årets resultat		239 657	-337 874

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	21 994 530	22 720 715
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	22 677	24 506
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 017 208	22 745 221
Summa Anläggningstillgångar		22 017 208	22 745 221

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30	0
Aktuell skattefordran		3 760	1 265
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 367 634	913 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	417 768	439 004
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 789 192	1 353 274
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 769	3 182
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 769	3 182
Summa Omsättningstillgångar		1 791 961	1 356 457
Summa Tillgångar		23 809 168	24 101 678

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	719 800	719 800
Fond för yttre underhåll	4 035 181	3 760 181
Summa Bundet eget kapital	4 754 981	4 479 981
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 448 509	3 061 382
Årets resultat	239 657	-337 874
Summa Fritt eget kapital	2 688 165	2 723 509
Summa Eget kapital	7 443 146	7 203 489

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 041 64410 425 816
Summa Långfristiga skulder		6 041 64410 425 816
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 987 9225 014 172
Leverantörsskulder		135 881139 825
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	526 910641 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	673 665676 439
Summa Kortfristiga skulder		10 324 3796 472 373
Summa Skulder		16 366 02316 898 189
Summa Eget kapital och skulder		23 809 16824 101 678

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	727 929	146 213
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	778 714	777 334
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	778 714	777 334
Erhållen ränta	424	2 171
Erlagd ränta	-500 402	-495 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 006 665	430 507
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-22 914	-32 727
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-110 038	-767 732
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-132 952	-800 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	873 712	-369 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-50 700	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-410 422	-466 672
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-410 422	-466 672
Årets kassaflöde	412 590	-836 625
Likvida medel vid årets början	892 709	1 729 333
Likvida medel vid årets slut	1 305 299	892 709



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

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

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.

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	777 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	4 961 352	4 510 428
	Hyrer garage och parkeringsplatser	295 200	297 000
	Hyrer förbrukningsbaserad	11 877	0
	Övriga primära intäkter	39 056	28 917
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 307 485	4 836 345
	Hysesbortfall	-4 050	-3 750
	<i>Summa</i>	-4 050	-3 750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 303 435	4 832 595

I årsavgift ingår el, värme, vatten samt tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	66 136	22 388
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	66 136	22 388

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-994 731	-957 131
	Snö och halk-bekämpning	-89 297	-119 951
	Reparationer	-139 623	-132 280
	Planerat underhåll	0	-68 000
	Försäkringsskador	-177 580	-106 426
	El	-392 974	-381 544
	Uppvärmning	-570 202	-686 746
	Vatten	-393 995	-391 332
	Sophämtning	-163 419	-174 066
	Fastighetsförsäkring	-207 233	-231 143
	Kabel-TV och bredband	-304 238	-274 004
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-163 220	-151 800
	Övriga driftkostnader	-5 362	-6 357
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 601 873	-3 680 779

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-18 837	-19 478
	Extern revision	-15 875	-18 875
	Konsultkostnader	-14 516	-18 078
	Medlemsavgifter	-41 300	-41 300
	Föreningsverksamhet	-11 494	-4 289
	Övriga förvaltningskostnader	-16 945	-31 259
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-118 966	-133 279
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-94 750	-87 250
	Revisionsarvode	-3 500	-5 000
	Övriga arvoden	-16 800	-12 800
	Sociala avgifter	-26 160	-12 328
	Övriga personalkostnader	-880	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-142 090	-117 378
Not 7	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 immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-770 944	-770 944
	Avskrivning på markanläggning	-5 941	-3 829
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 829	-2 562
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-778 714	-777 334

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 489 436	29 489 436
	Ingående anskaffningsvärde mark	381 668	381 668
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	140 760	140 760
	Årets investeringar	50 700	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 062 564	30 011 864
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 291 149	-6 516 376
	Årets avskrivningar	-776 885	-774 772
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 068 034	-7 291 149
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 994 530	22 720 715
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	819 000	798 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	743 000	642 000
	<i>Summa</i>	50 762 000	47 240 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 098 000	16 098 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 098 000	16 098 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	225 033	225 033
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	225 033	225 033
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-200 526	-197 965
	Årets avskrivningar	-1 829	-2 562
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-202 355	-200 526
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 677	24 506

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 302 530	889 526
Övriga fordringar	65 104	23 479
Summa Övriga fordringar	1 367 634	913 005

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	417 768	439 004
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	417 768	439 004

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 8	2 769	3 182
Summa Kassa och bank	2 769	3 182

Not 13	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>
Swedbank	2,70%	2026-09-25	1 960 000	20 000
Swedbank	3,96%	2029-08-24	2 229 158	83 336
Swedbank	4,03%	2027-08-25	2 229 158	83 336
Swedbank	1,88%	2028-11-10	1 800 000	50 000
Swedbank	1,46%	2026-05-25	2 587 500	75 000
Swedbank	3,08%	2026-05-28	2 643 750	0
Swedbank	4,52%	2026-05-25	1 580 000	80 000
			15 029 566	391 672

Långfristig del	6 041 644
Nästa års amortering av långfristig skuld	216 672
Lån som ska konverteras inom ett år	8 771 250
Kortfristig del	8 987 922
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	391 672
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 566 688
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	526 850	641 877
Övriga kortfristiga skulder	60	60
<i>Summa Övriga skulder</i>	526 910	641 937

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	444 496	393 707
Upplupna räntekostnader	18 972	30 678
Övriga upplupna kostnader	210 197	252 054
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	673 665	676 439

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-12.

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 Tågmästaren i Bollnäs, org.nr. 786500-1379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tågmästaren 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, 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.

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 Tågmästaren 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.

Bollnäs

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Wallgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Sune Thalín

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:47:07



Sigbritt Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 14:50:05



Tina Söderlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:57:17



Peter Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:02:22



Ulf Jensius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 12:01:17



Per Qvarford

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 11:28:22



Erik Thomas Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:37:26



Andreas Wallgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:48:22



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 14:26:44



Revisionsberättelse 2025

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

Andreas Wallgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:49:03



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 14:25:44



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.