



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Tågmästaren | 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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tågmästaren 2	1970-04-20	1971

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. 2024-12-31.

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	Fr.o.m.
Sune Thalín	Ordförande	2018-06-08
Lars-Åke Westlund	Ledamot	2017-06-17
Ulf Jensius	Ledamot	2021-06-28
Per Qvarford	Ledamot	2018-06-08
Tina Söderlund	Ledamot	2020-07-09
Hans Nord	Ledamot	2006-05-11
Tomas Eriksson	Ledamot	2022-06-10

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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sune Thalín, Per Qvarford, Ulf Jensius och Lars Åke Westlund.

Revisorer har varit: Stig Högberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Elisabeth Hedström (sammanställande) och Staffan Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 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 2022-06-07 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	Ändamål
2019	Målning av alla plåt detaljer på hus och flera garage. Reparation av två tak (hus 8 och 10). Nytt miljöhus. Nya LED-lampor i alla trapphus och källare.
2020	Lagat de två resterande taken. Bytt ut alla fönster. Asbestsanering runt alla fönster. Bytt samtliga entréportar.
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 åtgärderna som gör att det blir billigare värme och vatten

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

Fortsätta förbättra fastighetsnätet. Planera för laddstolpar till elbilar. Byta ut trasig panel på många garage. Eventuellt relining av alla fastigheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	16	22	35	108	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 943	1 893	1 275	1 041	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 101	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	3	2	0
Energikostnad, kr/kvm	189	177	184	177	0
Årsavgifter, kr/kvm	542	526	510	505	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	567	542	542	523	0
Nettoomsättning, tkr	4 373	4 103	4 001	3 964	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 390	-377	-207	360	0
Soliditet, %	29	36	44	50	0

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

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.

Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -1 390 133 kr med ett negativt kassaflöde på -2 297 424 kr. Som framgår av resultaträkningen beror detta främst på underhåll enligt plan, avskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt driftkostnader.

Föreningen antog en höjning på årsavgifterna med 10% från 2024-01-01. Även avgiftern på garage och parkering höjdes.

Möjlig framtida ökad belåning kommer behöva finansieras med avgiftshöjningar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	3 661 812	0	-144 632	3 517 180
S:a bundet eget kapital, kr	4 381 612	0	-144 632	4 236 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 926 555	-376 672	144 632	4 694 515
Årets resultat, kr	-376 672	376 672	-1 390 133	-1 390 133
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 549 883	0	-1 245 501	3 304 382
S:a eget kapital, kr	8 931 495	0	-1 390 133	7 541 362

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 279 000 kr samt ianspråktagande skett med 423 632 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	4 549 883
Årets resultat, kr	-1 390 133
Reservation till underhållsfond, kr	-279 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	423 632
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 304 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 304 382
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 378 175	4 103 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	261 435	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 639 610	4 103 168
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 084 350	-3 208 634
Underhåll enligt plan	Not 5	-423 632	-55 860
Övriga externa kostnader	Not 6	-386 100	-382 762
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 663	-135 126
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-619 602	-486 510
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 634 347	-4 268 892
RÖRELSERESULTAT		-994 737	-165 724
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 068	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 298	-210 105
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 167	-885
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-395 396	-210 948
ÅRETS RESULTAT		-1 390 133	-376 672

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 495 488	17 524 791
Inventarier och installationer	Not 11	27 068	29 629
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	2 898 451
Summa materiella anläggningstillgångar		23 522 555	20 452 871
Summa anläggningstillgångar		23 522 555	20 452 871
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 697	0
Avräkningskonto HSB		1 723 785	4 022 927
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	22 971	9 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	404 353	379 221
Summa kortfristiga fordringar		2 154 806	4 412 101
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	5 548	3 830
Summa kassa och bank		5 548	3 830
Summa omsättningstillgångar		2 160 354	4 415 931
SUMMA TILLGÅNGAR		25 682 909	24 868 802

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		719 800	719 800
Fond för yttre underhåll		3 517 181	3 661 813
Summa bundet eget kapital		4 236 981	4 381 613
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 694 515	4 926 555
Årets resultat		-1 390 133	-376 672
Summa fritt eget kapital		3 304 382	4 549 883
Summa eget kapital		7 541 363	8 931 496
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	15 458 738	12 166 660
Summa långfristiga skulder		15 458 738	12 166 660
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		447 922	2 166 672
Medlemmarnas inre fond	Not 17	781 741	946 841
Leverantörsskulder		742 236	36 889
Aktuell skatteskuld	Not 18	12 650	18 518
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	43	1 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	698 216	600 704
Summa kortfristiga skulder		2 682 808	3 770 647
Summa skulder		18 141 546	15 937 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 682 909	24 868 802

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-994 737	-165 724
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	619 602	486 510
	-375 135	320 787
Erhållen ränta	2 068	42
Erlagd ränta	-362 556	-208 672
Övriga poster	-1 167	-885
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-736 789	111 272
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 847	-47 571
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	597 170	-771 702
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-181 466	-708 002
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 689 286	-2 898 451
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 689 286	-2 898 451
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-426 672	4 678 332
Nytt lån	2 000 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 573 328	4 678 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 297 424	1 071 879
Likvida medel vid årets början	4 026 757	2 954 878
Likvida medel vid årets slut	1 729 333	4 026 757
	-2 297 424	1 071 879

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	777 907 kr
Förändring jämfört med föregående år	- kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	4 100 268	3 980 916
Hysesintäkt garage och bilplatser	247 920	246 860
Hysesintäkt övrigt	7 500	6 100
Hysesrabatter	0	-520
Avsatt till inre fond	0	-123 648
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 729	12 768
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 758	-19 308
	4 378 175	4 103 168
* I Årsavgiften ingår: El, värme, vatten samt Tv / bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	261 435	0
	261 435	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-933 576	-296 153
El	-272 086	-118 990
Uppvärmning	-955 538	-896 798
Vatten	-315 790	-325 384
Renhållning	-168 145	-158 679
TV, bredband, iptelefoni	-315 420	-284 229
Serviceavtal	-66 582	-67 144
Förvaltningskostnader	-676 354	-692 537
Försäkringar	-202 980	-169 420
Fastighetsskatt	-151 800	-151 800
Övriga driftskostnader	-26 078	-47 500
	-4 084 350	-3 208 634
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-15 307	0
Underhåll huskropp utvändigt	-408 325	-55 860
	-423 632	-55 860

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 250	-14 900
Övriga förvaltningskostnader	-300 108	-288 394
Kostnader överlåtelse och panter	-19 322	-11 814
Föreningsverksamhet	-7 461	-9 310
Kontorsutrustning och -material	-269	-7 710
Konsulter	-3 360	-6 900
Förbrukningsinventarier	0	-2 434
Medlemsavgifter HSB	-41 300	-41 300
Kundförluster m m	-30	0
	-386 100	-382 762
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-83 500	-84 300
Löner för anställda	0	-1 800
Övriga arvoden	-15 000	-24 500
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-17 163	-19 526
	-120 663	-135 126
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-613 212	-478 714
Markanläggningar	-3 829	-3 829
Installationer och inventarier	-2 562	-3 968
	-619 602	-486 510
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Specifika vad det är	-1 167	-885
	-1 167	-885

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 265 999	23 265 999
Årets försäljning, utträngning byggnad Rökluckor & värmesystem	-364 300	0
Årets investering byggnader	6 587 737	0
Ingående anskaffningsvärde mark	381 668	381 668
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	140 760	140 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 011 864	23 788 427

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 176 477	-5 697 763
Årets försäljning, utträngning byggnad Rökluckor & värmesystem	364 300	0
Årets avskrivningar byggnader	-613 212	-478 714
Ingående avskrivningar markanläggningar	-87 159	-83 330
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 829	-3 829
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 516 376	-6 263 636

Utgående redovisat värde

23 495 488 17 524 791

Redovisade värden byggnader	23 064 047	17 089 522
Redovisade värden mark	381 668	381 668
Redovisade värden markanläggningar	49 773	53 601

Fastighetsbeteckning: Tågmästaren 2 i Bollnäs

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1971	37 000 000	8 800 000	45 800 000	45 800 000
Lokaler	1971	798 000	642 000	1 440 000	1 440 000
		37 798 000	9 442 000	47 240 000	47 240 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 097 500	14 502 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 097 500	14 502 500

	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	225 033	225 033
Utgående anskaffningsvärden	<u>225 033</u>	<u>225 033</u>
Ingående avskrivningar	-195 403	-191 436
Årets avskrivningar	-2 562	-3 968
Utgående avskrivningar	<u>-197 965</u>	<u>-195 403</u>
Utgående redovisat värde	27 068	29 629
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	2 898 451	0
Årets Investering	0	2 898 451
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 898 451	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>0</u>	<u>2 898 451</u>
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	22 971	9 953
	<u>22 971</u>	<u>9 953</u>
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	183 907	161 101
Förutbetalad kabel-TV och bredband	15 554	26 273
Förutbetalad HSB Södra Norrland	177 832	169 993
Förutbetalad Anticimex	27 060	21 854
	<u>404 353</u>	<u>379 221</u>
Not 15 BANK		
Swedbank	5 548	3 830
	<u>5 548</u>	<u>3 830</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,46%	2026-05-25	2 737 500	75 000
Swedbank	1,42%	2025-05-23	2 737 500	75 000
Swedbank	4,52%	2026-05-25	1 740 000	80 000
Swedbank	1,88%	2028-11-10	1 900 000	50 000
Swedbank	4,03%	2027-08-25	2 395 830	83 336
Swedbank	3,96%	2029-08-24	2 395 830	83 336
Swedbank	5,32%	2025-09-25	2 000 000	20 000
			15 906 660	466 672
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 439 988
Nästa års amortering av långfristig skuld				466 672
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				466 672
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 866 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				13 573 300
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	946 841	948 056
Avsättning	0	123 648
Uttag	-165 099	-124 863
	781 741	946 841

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 650	18 518
	12 650	18 518

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	43	1 023
	43	1 023

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	40 950	40 700
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	10 970	21 539
Upplupna sociala avgifter	12 866	12 788
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	189 089	146 474
Upplupna räntekostnader	39 632	5 890
Upplupen revision	14 375	14 000
Upplupen kostnad föreningsverksamhet	0	2 870
Förutbetalda årsavgifter och hyror	390 335	356 443
	698 217	600 704

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Hans Nord

.....
Lars-Åke Westlund

.....
Per Qvarford

.....
Sune Thalín

.....
Tina Söderlund

.....
Tomas Eriksson

.....
Ulf Jensius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Revisor vald av föreningsstämman
Stig Högberg

.....
Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tågmästaren i Bollnäs, org.nr. 786500-1379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tågmästaren i Bollnäs för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Brf Tågmästaren i Bollnäs för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stig Högberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Tågmästaren I Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUNE THALIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:01:15



TINA SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 06:56:00



LARS-ÅKE WESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:49:42



ULF JENSIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:38:18



PER QVARFORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:54:09



HANS NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 07:12:58



TOMAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:03:45



STIG HÖGBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:25:25



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:45:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Tågmästaren I Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STIG HÖGBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:29:30



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:45:12



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.