



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2019-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	174
13	garageplatser	234
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4278
36	p-platser	0
2	förråd	28
Totalt 124 objekt		4714

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
Anna Breisch	Sekreterare
Irene Svensk	Sekreterare
Yvonne Wallin	Ledamot
Lucas Vängborg	Ledamot
Olle Hallin	Ledamot
Lars-Åke Westlund	Ledamot - usedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Wallin, Olle Hallin, Lucas Vängborg. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas 2 i föreningen av Zenita Persson Anna Breisch. Olle Hallin

Revisorer har varit: Stig Högberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision. Valberedning har varit: Ann Kristin Svensson Karin Olsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Första beslut togs om nya stadgar.

Extrastämma hölls 2023-12-04, 21 röstberättigade medlemmar deltog. Det andra beslutet togs om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad, p.g.a. att kostnader på värme, vatten, el, sophämtning m.m. har stigit.

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 2023-08-09, varvid planen uppdaterades.

Tagit bort 2st parkeringar, för att bredda parkeringsrutorna.

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

Årtal	Ändamål
2016	Fönsterbyte
2019-2020	Större markplanering med nya parkeringar och asfaltering
2021-2022	Målning av golv källare
2022-2023	målning av betong socklar

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

Årtal	Ändamål
2026	Tvättstuga maskinbyte
2027	Underhåll av inglasning balkong
2028	Torkrum luftfuktare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	171	131	111	175	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 326	2 511	2 573	2 636	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 463	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	218	220	221	202	0
Årsavgifter, kr/kvm	729	664	646	646	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	706	711	693	689	0
Nettoomsättning, tkr	3 328	3 185	3 105	3 088	3 008
Resultat efter finansiella poster, tkr	355	63	36	148	154
Soliditet, %	23	21	20	20	18

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:** (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.

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	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	2 722 572	0	188 688	2 911 260
S:a bundet eget kapital, kr	2 856 862	0	188 688	3 045 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	261 258	63 349	-188 688	135 919
Årets resultat, kr	63 349	-63 349	355 128	355 128
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	324 607	0	166 440	491 047
S:a eget kapital, kr	3 181 469	0	355 128	3 536 597

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 226 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 312 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	324 607
Årets resultat, kr	355 128
Reservation till underhållsfond, kr	-226 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 312
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	491 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	491 047

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 328 455	3 184 743
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 328 455	3 184 743
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 971 751	-1 967 999
Underhåll enligt plan	Not 4	-37 312	-109 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 785	-252 473
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-182 340	-213 427
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 503	-413 503
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 815 691	-2 956 722
RÖRELSERESULTAT		512 764	228 021
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 849	271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 305	-164 763
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-157 636	-164 672
ÅRETS RESULTAT		355 128	63 349

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 181 340	13 594 842
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 181 340</u>	<u>13 594 842</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 181 340</u>	<u>13 594 842</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 824 303	1 225 536
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	82 849	63 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	199 137	175 995
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 106 289</u>	<u>1 464 780</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 106 289</u>	<u>1 464 780</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 287 628</u>	<u>15 059 623</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	134 290	134 290	
Fond för yttre underhåll	2 911 260	2 722 572	
Summa bundet eget kapital	3 045 550	2 856 862	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	135 919	261 258	
Årets resultat	355 128	63 349	
Summa fritt eget kapital	491 047	324 607	
Summa eget kapital	3 536 597	3 181 469	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 280 665	10 965 084
Summa långfristiga skulder		6 280 665	10 965 084
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 684 419	282 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	79 466	83 825
Leverantörsskulder		139 132	46 678
Aktuell skatteskuld	Not 14	27 419	24 367
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	5 144	2 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	534 786	473 208
Summa kortfristiga skulder		5 470 366	913 070
Summa skulder		11 751 031	11 878 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 287 628	15 059 623	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	512 764	228 021
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	413 503	413 503
	<u>926 266</u>	<u>641 524</u>
Erhållen ränta	2 849	271
Erlagd ränta	-160 366	-164 484
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>768 570</u>	<u>477 131</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 741	-115 343
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	154 939	9 414
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>880 767</u>	<u>371 202</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-282 000	-282 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-282 000</u>	<u>-282 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	598 767	89 202
Likvida medel vid årets början	1 225 536	1 136 334
Likvida medel vid årets slut	<u>1 824 303</u>	<u>1 225 536</u>
	598 767	89 202

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto.

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:	10 - 120 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 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	2 950 200	2 799 096
Årsavgifter lokaler	165 532	157 045
Hysesintäkt lokaler	2 160	1 026
Hysesintäkt garage och bilplatser	121 217	115 892
Hysesintäkt övrigt	0	1 026
Hysesrabatter	-52 944	-52 944
Konsumtionsavgift el	128 481	154 587
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 349	7 709
Övriga primära intäkter och ersättningar	460	1 306
* I årsavgifter ingår TV/Bredband	3 328 455	3 184 743
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-44 183	-101 165
El	-243 354	-249 866
Uppvärmning	-569 065	-498 676
Vatten	-213 130	-235 833
Renhållning	-116 411	-115 555
Bevakningskostnader	-2 734	-3 509
TV, bredband, iptelefoni	-189 317	-189 430
Obligatoriska besiktningar	0	-2 913
Serviceavtal	-38 706	-34 855
Förvaltningskostnader	-382 745	-391 140
Försäkringar	-54 596	-49 484
Fastighetsskatt	-91 126	-91 126
Övriga driftskostnader	-26 384	-4 448
	-1 971 751	-1 967 999
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-37 312	-109 320
	-37 312	-109 320
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 217	-10 613
Övriga förvaltningskostnader	-140 870	-137 782
Kostnader överlåtelse och panter	-12 863	-6 745
Föreningsverksamhet	-7 612	-15 478
Kontorsutrustning och -material	0	-1 836
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 008	-804
Konsulter	0	-7 563
Förbrukningsinventarier	-4 315	-41 753
Medlemsavgifter HSB	-29 900	-29 900
	-210 785	-252 473
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-97 250	-108 750
Löner för anställda	-900	-23 200
Vicevärdsarvode	-52 500	-52 992
Revisionsarvode	0	-3 000
Sociala avgifter	-31 690	-25 485
	-182 340	-213 427
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-366 310	-366 310
Markanläggningar	-47 193	-47 193
	-413 503	-413 503
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter låneavier	-180	-180
	-180	-180

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 170 143	21 170 143

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 250 696	-6 884 386
Årets avskrivningar byggnader	-366 310	-366 310
Ingående avskrivningar markanläggningar	-324 604	-277 411
Årets avskrivningar markanläggningar	-47 193	-47 193
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 988 803	-7 575 300

Utgående redovisat värde

13 181 340	13 594 842
-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	12 313 998	12 680 308
Redovisade värden mark	69 000	69 000
Redovisade värden markanläggningar	798 342	845 534

Fastighetsbeteckning: RESEDAN 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	21 200 000	4 932 000	26 132 000	26 132 000
Lokaler		770 000	503 000	1 273 000	1 273 000
		21 970 000	5 435 000	27 405 000	27 405 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 480 000	13 480 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 480 000	13 480 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	82 849	61 924
Mervärdesskatt	0	1 326
	82 849	63 250

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	64 544	54 596
Förutbetalad HSB	92 959	89 826
Förutbetalad Telia	31 539	31 572
Förutbetalad Securitas	10 095	0
	199 137	175 994

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,46%	2026-09-30	3 110 000	40 000
Stadshypotek		1,58%	2025-09-01	1 624 165	96 000
Stadshypotek		1,26%	2024-09-30	1 935 545	58 000
Stadshypotek		1,50%	2024-09-01	2 562 874	38 000
Swedbank		1,38%	2026-09-25	1 732 500	50 000
				10 965 084	282 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 280 665

Nästa års amortering av långfristig skuld

186 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 498 419

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 684 419

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 128 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 555 084

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	83 825	83 825
Uttag	-4 359	0
	79 466	83 825

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 121	24 367
Slutskatteskuld föregående år	18 298	0
	27 419	24 367

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 383	0
Personalens källskatt	1 300	1 344
Arbetsgivaravgifter	1 361	457
Övriga kortfristiga skulder	100	1 190
	5 144	2 991

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	52 000	49 000
Upplupna sociala avgifter	16 338	15 396
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	108 358	105 734
Upplupna räntekostnader	3 546	3 607
Upplupen revision	12 000	11 070
Upplupen snöröjning	9 553	14 335
Förutbetalda årsavgifter och hyror	327 740	274 066
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 251	0
	534 786	473 208

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Breisch.....
Irene Svensk.....
Lars-Åke Westlund.....
Lucas Vångborg.....
Olle Hallin.....
Yvonne Wallin.....
Zenita Persson

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

Stig Högberg
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Magistern i Bollnäs för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Magistern i Bollnäs för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha lägst två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har revisor utsedd av föreningsstämman varit förhindrad att utföra uppdraget.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

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

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-02 kl. 15:43:29



OLLE HALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 16:20:18



LUCAS VÄNGBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 15:57:46



IRENE SVENSK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 10:01:02



ANNA BREISCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 18:59:13



YVONNE WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 16:20:06



LARS-ÅKE WESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:00:14



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:07:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:07:17



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.