



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 251231.

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 Thalin	Ordförande
Lars-Åke Westlund	Ledamot
Ulf Jensius	Ledamot
Per Qvarford	Ledamot
Tina Söderlund	Ledamot
Hans Nord	Ledamot
Tomas Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sune Thalin, Hans Nord, Lars-Åke Westlund samt Ulf Jensius.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Anderas Wallgren ordinarie samt Inga-lill Engberg-Krantz som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Elisabeth Hedström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Andra Beslutet om att anta normalstadgar 2023 tog på stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 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 24-05-22, 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
2019	Målning av alla plåtdetaljer 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 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 19 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	62	16	22	35	108
Skuldsättning, kr/kvm	1 886	1 943	1 893	1 275	1 041
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 039	2 101	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	3	2
Energikostnad, kr/kvm	178	189	177	184	177
Årsavgifter, kr/kvm	596	542	526	510	505
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	593	567	542	542	523
Nettoomsättning, tkr	4 855	4 373	4 103	4 001	3 964
Resultat efter finansiella poster, tkr	-338	-1 390	-377	-207	360
Soliditet, %	30	29	36	44	50

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. 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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 430 507 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 62 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 10% för år 2024 och 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 517 180	0	243 000	3 760 181
S:a bundet eget kapital, kr	4 236 980	0	243 000	4 479 981
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 694 515	-1 390 133	-243 000	3 061 382
Årets resultat, kr	-1 390 133	1 390 133	-337 874	-337 874
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 304 382	0	-580 874	2 723 508
S:a eget kapital, kr	7 541 362	0	-337 874	7 203 489

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 311 000 kr samt ianspråktagande skett med -68 000 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	3 304 382
Årets resultat, kr	-337 874
Reservation till underhållsfond, kr	-311 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 723 508

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 723 508

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 854 982	4 378 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	261 435
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 854 982	4 639 610
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 333 495	-4 084 350
Underhåll enligt plan	Not 5	-68 000	-423 632
Övriga externa kostnader	Not 6	-412 563	-386 100
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-117 378	-120 663
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-777 334	-619 602
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 708 770	-5 634 347
RÖRELSERESULTAT		146 213	-994 737
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 171	2 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 943	-396 298
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 314	-1 167
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-484 086	-395 396
ÅRETS RESULTAT		-337 874	-1 390 133



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 720 715	23 495 488
Inventarier och installationer	Not 11	24 506	27 068
Summa materiella anläggningstillgångar		22 745 221	23 522 555
Summa anläggningstillgångar		22 745 221	23 522 555
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 697
Avräkningskonto HSB		889 526	1 723 785
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	24 744	22 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	439 004	404 353
Summa kortfristiga fordringar		1 353 274	2 154 806
Kassa och bank			
Bank	Not 14	3 182	5 548
Summa kassa och bank		3 182	5 548
Summa omsättningstillgångar		1 356 457	2 160 354
SUMMA TILLGÅNGAR		24 101 678	25 682 909

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	719 800	719 800
Fond för yttre underhåll	3 760 181	3 517 181
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 479 981	4 236 981
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 061 382	4 694 515
Årets resultat	-337 874	-1 390 133
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 723 509	3 304 382
Summa eget kapital	7 203 489	7 541 363
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 10 425 816	15 458 738
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 425 816	15 458 738
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 014 172	447 922
Medlemmarnas inre fond	Not 16 641 877	781 741
Leverantörsskulder	139 825	742 236
Aktuell skatteskuld	Not 17 0	12 650
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 60	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 676 439	698 216
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	6 472 373	2 682 808
Summa skulder	16 898 189	18 141 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 101 678	25 682 909

KASSAFLÖDEANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	146 213	-994 737
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	777 334	619 602
Övriga poster	0	0
	923 546	-375 135
Erhållen ränta	2 171	2 068
Erlagd ränta	-493 897	-362 556
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 314	-1 167
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	430 507	-736 789
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 727	-41 847
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-767 732	597 170
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-369 953	-181 466
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-3 689 286
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-3 689 286
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-466 672	-426 672
Nytt lån	0	2 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-466 672	1 573 328
ÅRETS KASSAFLÖDE	-836 625	-2 297 424
Likvida medel vid årets början	1 729 333	4 026 757
Likvida medel vid årets slut	892 709	1 729 333
	-836 625	-2 297 424

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.

Beskattnings

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	778 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 510 428	4 100 268
Hysesintäkt garage och bilplatser	293 250	247 920
Hysesintäkt övrigt	6 800	7 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 778	17 729
Övriga primära intäkter och ersättningar	22 726	4 758
	4 854 982	4 378 175

I Årsavgift ingår El, värme, vatten samt Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	261 435
	0	261 435

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-238 705	-933 576
El	-381 544	-272 086
Uppvärmning	-686 746	-955 538
Vatten	-391 332	-315 790
Renhållning	-174 066	-168 145
TV, bredband, iptelefoni	-274 004	-315 420
Serviceavtal	-72 678	-66 582
Förvaltningskostnader	-693 681	-676 354
Försäkringar	-231 143	-202 980
Fastighetsskatt	-151 800	-151 800
Övriga driftskostnader	-37 796	-26 078
	-3 333 495	-4 084 350

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-15 307
Underhåll relining	-68 000	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-408 325
	-68 000	-423 632

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 875	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-310 723	-300 108
Kostnader överlåtelse och panter	-19 238	-19 322
Föreningsverksamhet	-4 289	-7 461
Kontorsutrustning och -material	0	-269
Konsulter	-18 078	-3 360
Medlemsavgifter HSB	-41 300	-41 300
Kundförluster m m	-60	-30
	-412 563	-386 100

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-87 250	-83 500
Övriga arvoden	-12 800	-15 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-12 328	-17 163
	<u>-117 378</u>	<u>-120 663</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-770 944	-613 212
Markanläggningar	-3 829	-3 829
Installationer och inventarier	-2 562	-2 562
	<u>-777 334</u>	<u>-619 602</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter, Swish mm	-1 314	-1 167
	<u>-1 314</u>	<u>-1 167</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 489 436	23 265 999
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-364 300
Årets investering byggnader	0	6 587 737
Ingående anskaffningsvärde mark	381 668	381 668
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	140 760	140 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 011 864	30 011 864

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 425 389	-6 176 477
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	364 300
Årets avskrivningar byggnader	-770 944	-613 212
Ingående avskrivningar markanläggningar	-90 987	-87 159
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 829	-3 829
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 291 149	-6 516 376

Utgående redovisat värde

22 720 715

23 495 488

Redovisade värden byggnader	22 293 103	23 064 047
Redovisade värden mark	381 668	381 668
Redovisade värden markanläggningar	45 944	49 773

Fastighetsbeteckning: Tågmästaren 2 i Bollnäs

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
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

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	16 098 000	16 097 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 098 000	16 097 500

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	225 033	225 033
Utgående anskaffningsvärden	225 033	225 033

Ingående avskrivningar	-197 965	-195 403
Årets avskrivningar	-2 562	-2 562
Utgående avskrivningar	-200 526	-197 965

Utgående redovisat värde

24 506

27 068

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	23 479	22 971
Övrig skattefordran	1 265	0
	24 744	22 971

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	203 285	183 907
Förutbetalad kabel-TV och bredband	22 943	15 554
Förutbetalad HSB Södra Norrland	183 792	177 832
Förutbetalad Anticimex	28 984	27 060
	439 004	404 353

Not 14 BANK

Swedbank	3 182	5 548
	3 182	5 548

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,46%	2026-05-25	2 662 500	75 000
Swedbank	1,42%	2025-05-23	2 662 500	75 000
Swedbank	4,52%	2026-05-25	1 660 000	80 000
Swedbank	1,88%	2028-11-10	1 850 000	50 000
Swedbank	4,03%	2027-08-25	2 312 494	83 336
Swedbank	3,96%	2029-08-24	2 312 494	83 336
Swedbank	5,32%	2025-09-25	1 980 000	20 000
			15 439 988	466 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 425 816**

Nästa års amortering av långfristig skuld 371 672

Lån som ska konverteras inom ett år 4 642 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 014 172**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,09%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 866 688

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 106 628

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	781 741	946 841
Uttag	-139 864	-165 099
	641 877	781 741

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	12 650
	0	12 650

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	60	43
	60	43

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	48 100	40 950
Upplupen Kostnad HSB	0	10 970
Upplupna sociala avgifter	9 620	12 866
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	121 469	189 089
Upplupna räntekostnader	30 678	39 632
Upplupen revision	17 000	14 375
Upplupen fastighetsförvaltning	55 865	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	393 707	390 335
	676 439	698 217

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2024.

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 2024 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. Risker 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 2024 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.

Digitalt signerad av

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

Andreas Wallgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-09 kl. 11:16:39



TINA SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:41:23



LARS ÅKE WESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:45:41



ULF JENSIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:41:07



PER QVARFORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:04:22



HANS-OLOV NORDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:45:01



ERIK THOMAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:46:47



ANDREAS WALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:27:53



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:07:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-16 kl. 13:28:57



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:06:54



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.