



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Rektorn I Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Rektorn I Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-1361 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rektorn 3	1971-12-20	1987

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 691
20	garageplatser	310
24	p-platser	0
Totalt 102 objekt		5 001

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 16 st 2.5 rok, 15 st 3 rok, 6 st 3.5 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Erik Flink	Ordförande
Hans Olofsson	Ledamot
Annie Nilsson	Ledamot
Mona Toresson	Ledamot
Sven Lindberg	Ledamot
Ulla Larsson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Lindberg, Annie Nilsson, Jan-Erik Flink

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Mona Thoresson Jan-Erik Flink, Sven Lindberg

Revisorer har varit: Jan-Erik Barsk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Mari Blom, Marie Owèn, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28 På stämman deltog 32 st röstberättigade medlemmar.

På stämman togs andra beslutet om att anta nya Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-05-16.

Styrelsens kommentar:

Under året har fritidskommittén ordnat med sommarfest, surströmmingsfest samt julfest som har varit välbesökta och mycket uppskattat.

Föreningen har investerat i en TV i samlingslokalen där många trevliga aktiviteter har förekommit bland annat både V75 trav på lördagar samt Bollnäs bandyns matcher.

Kommittén har även skött om innergårdens blommor och växter.

Som vanligt så har fritidskommittén gjort ett mycket uppskattat och bra arbete.

En uppskattad städdag utfördes under juni månad med mycket god uppslutning och korvgrillning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Målning av garage och cykelförråd. Planering/asfaltering vid cykelförråd. Byte av 2 torktumlare.
2021	Byte av luftfilter.
2022	Ett antal träd och buskar har tagit bort på tomten.
2023	Borttagning av 2 trappor utomhus samt förlängt räcken.
2024	Renovering av hiss uppgång 14. Borttagning av häck vid parkering. Byte av trapphus belysning

Hissen i Trapphus 14 renoverades av Kone. Hissen blev då avstängd i 9 veckor för användning. Häcken vid parkeringen mot Långnäsvägen togs bort för den skymde vid utkörning från parkeringen. Belysningen i alla trapphus bytts ut mot ledlampor.

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

Föreningen följer uppgjord underhållsplan som upprättas tillsammans med HSB. Under 2024 kommer hissen i trappuppgång 14 att renoveras och planerna ligger att detsamma skall göras i övriga trapphus under kommande år.

Årtal	Åtgärd
2025	Renovera hiss uppgång 16. Byta ytterbelysning garage
2027-2030	Styrelsen avser att byta dörrar och fönster

Under 2025 planerar vi att renovera hissen vid trapphus 16. Beräknas starta feb-mars månad. Även belysningen på garagen planeras bytas ut.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	137	186	212	219	227
Skuldsättning, kr/kvm	3 062	3 132	3 411	3 593	3 839
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 264	3 339	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	225	204	204	203	187
Årsavgifter, kr/kvm	708	721	658	658	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	688	723	727	710	706
Nettoomsättning, tkr	3 439	3 438	3 411	3 329	3 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	158	367	562	580	362
Soliditet, %	39	38	37	35	32

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.

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	2 757 008	0	0	2 757 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 517 227	0	237 202	2 754 429
S:a bundet eget kapital, kr	5 274 235	0	237 202	5 511 437
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 740 869	366 654	-237 202	4 870 321
Årets resultat, kr	366 654	-366 654	158 034	158 034
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 107 523	0	-79 168	5 028 355
S:a eget kapital, kr	10 381 758	0	158 034	10 539 792

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 242 000 kr samt ianspråktagande skett med -4 797,55 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	5 107 523
Årets resultat, kr	158 034
Reservation till underhållsfond, kr	-242 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 798
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 028 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 028 355

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	3 439 043	3 438 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	179 371
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 439 043	3 617 774
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 182 105	-2 096 840
Underhåll enligt plan	Not 5	-4 798	-131 017
Övriga externa kostnader	Not 6	-183 609	-193 592
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-153 954	-160 618
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-436 022	-433 748
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-86 250	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 046 738	-3 015 815
RÖRELSERESULTAT		392 305	601 959
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		32 260	1 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 531	-237 004
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-234 271	-235 305
ÅRETS RESULTAT		158 034	366 654

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	25 171 061	25 215 658
Inventarier och installationer	Not 11	0	2 676
Pågående nyanläggningar	Not 12	150 563	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 321 623	25 218 334
Summa anläggningstillgångar		25 321 623	25 218 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	6
Avräkningskonto HSB		700 478	1 908 647
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	25 494	24 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	191 284	178 868
Summa kortfristiga fordringar		917 257	2 112 027
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	926 088	0
Summa kortfristiga placeringar		926 088	0
Summa omsättningstillgångar		1 843 345	2 112 027
SUMMA TILLGÅNGAR		27 164 968	27 330 360

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 757 008

2 757 008

Fond för yttre underhåll

2 754 429

2 517 227

Summa bundet eget kapital

5 511 437

5 274 235

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 870 321

4 740 869

Årets resultat

158 034

366 654

Summa fritt eget kapital

5 028 355

5 107 523

Summa eget kapital**10 539 792****10 381 758**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

14 959 060

4 596 240

Summa långfristiga skulder

14 959 060

4 596 240

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

352 000

11 066 820

Medlemmarnas inre fond

Not 17

418 784

480 485

Leverantörsskulder

297 078

203 450

Aktuell skatteskuld

Not 18

9 531

11 898

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

8 492

3 245

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

580 231

586 464

Summa kortfristiga skulder

1 666 116

12 352 362

Summa skulder**16 625 176****16 948 602****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****27 164 968****27 330 360**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	392 305	601 959
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	436 022	433 748
Övriga poster	0	0
	<u>828 327</u>	<u>1 035 706</u>
Erhållen ränta	27 650	1 699
Erlagd ränta	-222 370	-230 805
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	86 250	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>719 857</u>	<u>806 601</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 788	-37 092
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-15 587	178 463
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>695 482</u>	<u>947 971</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-625 563	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-625 563</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-352 000	-339 500
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-352 000</u>	<u>-339 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-282 081	608 471
Likvida medel vid årets början	1 908 647	1 300 175
Likvida medel vid årets slut	<u>1 626 566</u>	<u>1 908 647</u>
	-282 081	608 471

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:	10 - 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	16 609 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	3 086 328	3 086 328
Årsavgift el	71 174	0
Årsavgift TV/bredband	163 560	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	111 790	109 270
Konsumtionsavgift el	0	133 379
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	163 560
Avsatt till inre fond	0	-61 704
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 824	7 573
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 367	-4
	3 439 043	3 438 403
I Årsavgiften ingår Värme, vatten och renhållning.. Kostnad för el, tv/bredband tillkommer och debiteras separat via föreningen.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	179 371
	0	179 371
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-160 273	-223 381
El	-312 285	-284 845
Uppvärmning	-622 852	-578 180
Vatten	-192 356	-158 117
Renhållning	-72 401	-67 974
TV, bredband, iptelefoni	-152 711	-170 063
Serviceavtal	-33 258	-28 351
Hissar serviceavtal & besiktning	-47 198	-45 453
Förvaltningskostnader	-376 270	-345 403
Försäkringar	-108 891	-92 686
Fastighetsskatt	-102 340	-99 962
Övriga driftskostnader	-1 270	-2 424
	-2 182 105	-2 096 840
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll takfläkt	0	-14 592
Underhåll belysning	0	-91 425
Underhåll trappor och räcken	0	-25 000
Underhåll batteri hiss	-1 840	0
Underhåll belysning	-2 958	0
	-4 798	-131 017
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 375	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-123 730	-112 733
Kostnader överlåtelse och panter	-4 870	-7 510
Föreningsverksamhet	-10 430	-16 430
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 404	-1 404
Konsulter	0	-3 570
Förbrukningsinventarier	-2 700	-15 046
Medlemsavgifter HSB	-25 100	-25 400
	-183 609	-193 592

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 000	-66 400
Vicevärdsarvode	-62 004	-62 004
Övriga arvoden	-16 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-27 950	-29 214
	-153 954	-160 618

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-414 288	-411 121
Markanläggningar	-19 058	-19 058
Installationer och inventarier	-2 676	-3 568
	-436 022	-433 748

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Restvärde hiss Långnäs 14	-86 250	0
	-86 250	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 758 336	34 758 336
Årets försäljning, utrangering byggnad	-147 800	0
Årets investering byggnader	475 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 745 000	1 745 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	285 875	285 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 116 411	36 789 211

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 489 379	-11 078 257
Årets försäljning, utrangering byggnad	61 550	0
Årets avskrivningar byggnader	-414 288	-411 121
Ingående avskrivningar markanläggningar	-84 174	-65 116
Årets avskrivningar markanläggningar	-19 058	-19 058
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 945 350	-11 573 553

Utgående redovisat värde

25 171 061

25 215 658

Redovisade värden byggnader	23 243 419	23 268 957
Redovisade värden mark	1 745 000	1 745 000
Redovisade värden markanläggningar	182 642	201 701

Fastighetsbeteckning: Rektorn 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	34 000 000	8 200 000	42 200 000	42 200 000
Lokaler	1988	371 000	409 000	780 000	780 000
		34 371 000	8 609 000	42 980 000	42 980 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	34 746 000	34 746 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 746 000	34 746 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	43 707	43 707
Utgående anskaffningsvärden	43 707	43 707

Ingående avskrivningar	-41 031	-37 463
Årets avskrivningar	-2 676	-3 568
Utgående avskrivningar	-43 707	-41 031

Utgående redovisat värde

0

2 676

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering; Hiss Långnäs v 16
Utgående värde pågående nyanläggningar

150 563

0

150 563**0****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto
Övriga kortfristiga fordringar

23 393

12 900

2 101

11 606

25 494**24 506****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring
Förutbetalad kabel-TV och bredband
Förutbetalad HSB
Förutbetalad fastighetsskötsel
Upplupen intäkt el, värme, vatten
Upplupna ränteintäkter

119 670

108 434

36 285

30 873

24 045

9 610

6 674

0

0

29 951

4 610

0

191 284**178 868****Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken fasträntekonto	2,80%	2025-01-29	463 120	0
Handelsbanken fasträntekonto	2,80%	2025-01-29	462 968	0
			926 088	0

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,44%	2026-09-30	4 596 240	126 000
Stadshypotek	2,80%	2027-09-30	5 157 410	88 000
Stadshypotek	2,81%	2028-09-30	5 157 410	88 000
Stadshypotek	2,80%	2027-09-30	400 000	50 000
			15 311 060	352 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 959 060

Nästa års amortering av långfristig skuld

352 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

352 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,40%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 408 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

13 551 060

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde
Avsättning
Uttag

480 485

466 872

0

61 704

-61 701

-48 090

418 784**480 485**

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

9 531

11 898

9 531**11 898****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

1 585

1 585

Arbetsgivaravgifter

1 660

1 660

Övriga kortfristiga skulder

5 247

0

8 492**3 245****Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

31 500

28 500

Upplupna sociala avgifter

6 300

8 955

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

109 892

111 788

Upplupna räntekostnader

75 071

30 910

Upplupen revision

14 000

11 500

Upplupen fastighetsförvaltning

22 681

14 263

Förutbetalda årsavgifter och hyror

320 787

289 123

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

91 425

580 231**586 464****Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Annie Nilsson

Hans Olofsson

Jan-Erik Flink

Mona Toresson

Sven Lindberg

Ulla Larsson

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

Jan Barsk
Revisor vald av föreningsstämmanEeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rektorn i Bollnäs , org.nr. 786500-1361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rektorn 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. 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 Rektorn 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

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Erik Brask
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Rektorn i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ERIK FLINK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:33:37



MONA TORESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:13:19



SVEN LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:12:14



ANNIE HELENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:52:58



ULLA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:24:00



HANS BERTIL OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:20:24



JAN BARSK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:45:41



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 19:20:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Rektorn i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN BARSK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 16:27:37



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 19:19:41



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.