



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	174
2	förråd	28
13	garageplatser	234
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 278
36	p-platser	0
Totalt 124 objekt		4 714

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
Lucas Vängborg	Ledamot
Mikael Ivarsson	Ledamot
Yvonne Wallin	Ledamot
Christer Sandström	Ledamot HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zenita Persson, Anna Breisch och Irene Svensk.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Irene Svensk, Zenita Persson, Anna Breisch och Lucas Vängborg.

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

Valberedning har varit: Ann-Kristin Svensson (sammankallande) och Elisabeth Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 14 personer varav 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad p.g.a. att kostnaderna 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 2024-06-19, varvid planen uppdaterades.

Vi har uppdaterat portsystemet till porttelefon.

Vi fick akut laga (reline) stammen i källaren på Alirgatan 22 som var trasig från tvättstugan ut till gatan.

Har även filmat stammarna på Alirgatan 20 och Polacksgan 17-19 som behöver åtgärdas så småningom.

Påbörjat återställning av skyddsrum.

Skadad golvbrunn i en lägenhet som inte täcktes av försäkring innebar att föreningen fått stå för kostnader för återuppbyggnad av hela badrummet.

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

Årtal	Åtgärd
2016	Fönsterbyte
2019-2020	Större markplanering med nya parkeringar och asfaltering
2021-2022	Målning av golv källare
2022-2023	Målning av betong socklar
2024	Uppdaterat portsystemet till porttelefon
2024	Akut lagning av stammen i källaren från tvättstugan till gatan
2024	Påbörjat återställning skyddsrum

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av termostater i lgh
2025	Lagning av fasaderna
2026	Tvättstuga maskinbyte
2027	Underhåll av inglasning balkong
2028	Torkrum luftfuktare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	134	171	131	111	175
Skuldsättning, kr/kvm	2 266	2 326	2 511	2 573	2 636
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 400	2 463	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	238	218	220	221	202
Årsavgifter, kr/kvm	766	729	664	646	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	744	706	711	693	689
Nettoomsättning, tkr	3 499	3 328	3 185	3 105	3 088
Resultat efter finansiella poster, tkr	-751	355	63	36	148
Soliditet, %	20	23	21	20	20

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. 223 tkr av reparationskostnad anses som exceptionell kostnad har undantagits vid beräkning av sparande.

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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat med -751 396 kr. Som framgår av resultaträkningen beror detta främst på underhållskostnaden på 765 973 kr och försäkringsärenden på 295 776 kr som inte ersätts av försäkringsbolaget.

I flerårsöversikten ser man att föreningen över tid påvisat ett positivt resultat. För att möta ökade kostnader har föreningen beslutat att höja avgifterna med 6 % för år 2025, och påvisar enligt budget from 2025 ett negativt resultat på -56 999 kr. Då har föreningen räknat med att göra underhåll för 300 000 kr. När detta regleras mot fond för yttre underhåll blir resultatet negativt med 999 kr.

Styrelsen bedömer inte att årets negativa resultat påverkar förmågan att finansiera framtida 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	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	2 911 260	0	-512 973	2 398 287
S:a bundet eget kapital, kr	3 045 550	0	-512 973	2 532 577
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	135 919	355 128	512 973	1 004 020
Årets resultat, kr	355 128	-355 128	-751 396	-751 396
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	491 047	0	-238 423	252 624
S:a eget kapital, kr	3 536 597	0	-751 396	2 785 201

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 765 973 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	491 047
Årets resultat, kr	-751 396
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	765 973
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	252 624

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	252 624

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 507 093	3 328 455
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 507 093	3 328 455
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 500 897	-1 971 751
Underhåll enligt plan	Not 4	-765 973	-37 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 559	-210 785
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-198 246	-182 340
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 503	-413 503
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 101 177	-2 815 691
RÖRELSERESULTAT		-594 084	512 764
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 186	2 849
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 318	-160 305
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-157 312	-157 636
ÅRETS RESULTAT		-751 396	355 128



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 767 837	13 181 340
Summa materiella anläggningstillgångar		12 767 837	13 181 340
Summa anläggningstillgångar		12 767 837	13 181 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		423 448	1 824 303
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	16 808	82 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	214 152	199 137
Summa kortfristiga fordringar		654 408	2 106 289
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	808 977	0
Summa kortfristiga placeringar		808 977	0
Summa omsättningstillgångar		1 463 385	2 106 289
SUMMA TILLGÅNGAR		14 231 222	15 287 628

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

134 290

134 290

Fond för yttre underhåll

2 398 287

2 911 260

Summa bundet eget kapital

2 532 577

3 045 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 004 020

135 919

Årets resultat

-751 396

355 128

Summa fritt eget kapital

252 624

491 047

Summa eget kapital**2 785 201****3 536 597**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

8 968 919

6 280 665

Summa långfristiga skulder

8 968 919

6 280 665

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 714 165

4 684 419

Medlemmarnas inre fond

Not 14

79 466

79 466

Leverantörsskulder

142 667

139 132

Aktuell skatteskuld

Not 15

4

27 419

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

7 638

5 144

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

533 162

534 786

Summa kortfristiga skulder

2 477 102

5 470 366

Summa skulder**11 446 021****11 751 031****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****14 231 222****15 287 628**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-594 084	512 764
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	413 503	413 503
	-180 581	926 266
Erhållen ränta	17 159	2 849
Erlagd ränta	-174 203	-160 366
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-337 805	768 570
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	54 053	-42 741
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-26 125	154 939
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-309 878	880 767
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-282 000	-282 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-282 000	-282 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-591 878	598 767
Likvida medel vid årets början	1 824 303	1 225 536
Likvida medel vid årets slut	1 232 425	1 824 303
	-591 878	598 767

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	0 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	3 092 557	2 950 200
Årsavgifter lokaler	173 808	165 532
Årsavgift el	145 248	128 481
Hysesintäkt lokaler	2 160	2 160
Hysesintäkt garage och bilplatser	126 882	121 217
Hysesrabatter	-52 944	-52 944
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 604	13 349
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 778	460
	3 507 093	3 328 455

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-437 706	-44 183
El	-241 305	-243 354
Uppvärmning	-616 751	-569 065
Vatten	-265 885	-213 130
Renhållning	-113 533	-116 411
Bevakningskostnader	-2 921	-2 734
TV, bredband, iptelefoni	-189 606	-189 317
Obligatoriska besiktningar	-10 095	0
Serviceavtal	-47 121	-38 706
Förvaltningskostnader	-409 915	-382 745
Försäkringar	-64 544	-54 596
Fastighetsskatt	-91 126	-91 126
Övriga driftskostnader	-10 388	-26 384
	-2 500 897	-1 971 751

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Återställning skyddsrum, Relining, Uppdatering passérsystem	-765 973	-37 312
	-765 973	-37 312

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-17 744	-12 217
Övriga förvaltningskostnader	-150 393	-140 870
Kostnader överlåtelse och panter	-12 318	-12 863
Föreningsverksamhet	-6 812	-7 612
Kontorsutrustning och -material	-617	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 771	-3 008
Förbrukningsinventarier	0	-4 315
Medlemsavgifter HSB	-29 900	-29 900
Kundförluster m m	-4	0
	-222 559	-210 785

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-89 000	-97 250
Löner för anställda	0	-900
Vicevärdsarvode	-52 008	-52 500
Övriga arvoden	-12 400	0
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-41 838	-31 690
	-198 246	-182 340

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-366 310	-366 310
Markanläggningar	-47 193	-47 193
	<u>-413 503</u>	<u>-413 503</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter	-180	-180
	<u>-180</u>	<u>-180</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 617 006	-7 250 696
Årets avskrivningar byggnader	-366 310	-366 310
Ingående avskrivningar markanläggningar	-371 797	-324 604
Årets avskrivningar markanläggningar	-47 193	-47 193
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 402 306	-7 988 803

Utgående redovisat värde**12 767 837 13 181 340**

Redovisade värden byggnader	11 947 687	12 313 998
Redovisade värden mark	69 000	69 000
Redovisade värden markanläggningar	751 149	798 342

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**2024-12-31****2023-12-31**

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	6 888	82 849
Övrig skattefordran	757	0
Övriga kortfristiga fordringar	9 163	0
	16 808	82 849

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	72 176	64 544
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	31 539	31 539
Förutbetalad administration	11 533	11 099
Förutbetalad fastighetsskötsel	85 158	81 860
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	0
Upplupna ränteintäkter	3 027	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 720	10 095
	214 152	199 137

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,75%	2025-02-07	300 000	0
Handelsbanken	2,55%	2025-02-13	508 977	0
			808 977	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,46%	2026-09-30	3 070 000	40 000
Stadshypotek		3,05%	2027-09-01	1 877 545	58 000
Stadshypotek		3,01%	2028-09-01	2 524 874	38 000
Stadshypotek		1,58%	2025-09-01	1 528 165	96 000
Swedbank		1,38%	2026-09-25	1 682 500	50 000
				10 683 084	282 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 968 919
Nästa års amortering av långfristig skuld					186 000
Lån som ska konverteras inom ett år					1 528 165
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 714 165
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,10%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 128 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					9 273 084
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

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

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	9 121
Slutskatteskuld föregående år	4	18 298
	4	27 419

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	2 383
Personalens källskatt	1 300	1 300
Arbetsgivaravgifter	1 361	1 361
Övriga kortfristiga skulder	4 977	100
	7 638	5 144

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	43 000	52 000
Upplupna sociala avgifter	13 511	16 338
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	108 445	108 358
Upplupna räntekostnader	6 661	3 546
Upplupen revision	13 000	12 000
Upplupen snöröjning	11 607	9 553
Förutbetalda årsavgifter och hyror	329 852	327 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 086	5 251
	533 162	534 786

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anna Breisch	 Christer Sandström	 Irene Svensk
..... Lucas Vångborg	 Mikael Ivarsson	 Yvonne Wallin
..... Zenita Persson		

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

Andreas Wallgren	BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magistern 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Magistern 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Wallgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-27 kl. 18:50:15



CHRISTER SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 19:55:55



LUCAS VÄNGBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 18:48:11



IRENE SVENSK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 15:25:59



ANNA BREISCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 06:34:14



YVONNE WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 19:55:56



MIKAEL IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 08:28:19



ANDREAS WALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 20:04:30



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 11:13:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDREAS WALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 20:05:22



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 11:10:12



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 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.