



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Bageriet



HSB – där möjligheterna bor

HSBs bostadsrättsförening Bageriet i Hudiksvall

DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande,
18. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. presentation av HSB-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bageriet med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-4129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bageriet 1	1981-01-22	1982
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	195
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 240
3	lägenheter (hyresrätt)	149
72	Kallgarage platser	1 080
47	Varmgarage platser	705
Totalt 167 objekt		5 369

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 30 st 2 rok, 12 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karl Åke Risén	Ordförande
Gittan Hammarstedt	Ledamot
Carin Lärka	Ledamot
Ninni Sandstedt	Ledamot
Linn Norberg	Ledamot
Dan Backlund	Suppleant
Bo Anders Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl-Åke Risén, Carin Lärka, Bo Johansson, Dan Backlund.

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: samtliga i styrelsen.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Borevision vald av förenming på föreningsstämman

Valberedning har varit: Carin Lärka ordförande i valberedningen och Gittan Hammarstedt, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-20. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 varvid planen uppdaterades

Föreningen har haft intäkter för garage som hyrs ut till icke-boende i bostadsrättsföreningen. Detta innebär att föreningen måste betala moms för dessa intäkter, resultatet för år 2023/2024 belastas av denna justering. Föreningen måste under 2025 betala tillbaks moms retroaktivt 6år tillbaks i tiden på garageintäkterna.

Händelser under året

Vi har haft två stycken stämmor, en ordinarie och en extrastämma för att besluta om nya stadgar och medlemsskap i HSB. I stadgarna ska räkenskapsåret vara obrutet 01-01 - 12-26.

Installerat två automatiska dörröppnare, porten till Storgatan och branddörr våning 3.

Fontän på gården har gjutits pg a eroderat avloppsrör till garage.

Två vattenskador i lägenhet, läckage tvättmaskin och ett vattenrör inbyggt i vägg.

Föreningen har förvaltat byggnader enl. syssломannaansvaret vårdplikt.

Hetvattenspolning av samtliga kök och 1 st Wc/bad i 47/lgh inklusive vertikala samlingsledningar.
Spolning 1 st tvättstuga. Funktions/rengöring av samtliga vattenlås.
Inga större investeringar har gjorts

Överlåtelser

Två bostadsrätter, en överlåtelse 50% mellan makar. Bostadsrätt lokal överlåten mellan affärsfirmor.

Aktiviteter

Avslutat långdragen hyres förhandling med 3 hyregäster i hyreslägenheterna. Klar 2024-11-14.
Skyddsrumms inventering 2024-11-20
Julfest för alla boende i Bageriet.

Ekonomi

Förhandlat med bank angående räntor på lån.
Beslut att höja årsavgiften med 6 % from 2025-01-01.

Föreningen har gjort följande större åtgärder det senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2019	Värmeväxlare och styrsystem, nytt falsat plåttak
2021	Nytt passersystem garage, solceller
2022/2023	Nytt värmesystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2023	Göra klart förändringen av balkongräcken, renovera träbänkar på innergården, motarbete klotter på fastigheten, porten mot innergården från Storgatan ska ses över för att underlätta in- och utpasseringar
2024	Byte av dränledning av plast, lagning (5%) av plastgjutet stödmur, linjemarkering av p-platser, byta av armatur i taket (kallgaraget), renovering av balkongkasset. Renovering av tak, fasad, ytterdörrar samt byte av torktumlare, tvättmaskiner och renovering av golvet i tvättstuga.
2025	OVK-besiktning samt FT/FTX-system i lägenheterna, rensning av ventkanaler, F-system i lägenheter och lokaler, lagning av golv i varmgarage, renovering av trapphus, byte av lysarmatur i tvättstuga. Byte av styr- och reglerenhet samt byte av tappvarmvatten. Byte av kodsysteem, kodlås.
2026	Omläggning av asfalt, lagning av asfaltsytor. Målning av vindskivor, byte entréparti samt renovering av trapphus
2027	Linjemarkering, parkeringsplatser, målning av taksprång, renovering av trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	49	214	240	309	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 928	2 999	2 948	3 037	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 501	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	235	211	194	198	0
Årsavgifter, kr/kvm	775	668	655	655	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	738	824	777	782	0
Nettoomsättning, tkr	3 964	2 909	2 785	2 804	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 251	209	-38	49	0
Soliditet, %	46	49	49	48	0

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.

Föreningen har under 2023/2024 ett förlängt räkenskapsår vilket innebär att man har 16 månader i bokslutet, detta kan medföra att beräkningen av nyckeltal kan skilja 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, inkl även avgift för tv/bredband.

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).

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på fortsatt höga räntekostnader. Föreningen belastas detta år också av en justering gällande garageintäkterna som slår hårt på resultatet.

Föreningen kassaflöde från den löpande verksamheten på det förlängda räkenskapsåret landar på -91 656kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 49kr/m2

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amotering och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en 5% avgiftshöjning för 240101. Det beslutades av styrelsen att ytterligare höja med 6% per 250101. Föreningen är medveten om den momsskuld som snart ska betalas in och undersöker tillvägagångssätt för att bemöta detta och lösningar för att höja det framtida sparandet.

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	5 359 309	0	-2 221 312	3 137 997
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	2 221 312	2 221 312
Underhållsfond, kr	2 700 857	0	-110 568	2 590 289
S:a bundet eget kapital, kr	8 060 166	0	-110 568	7 949 598
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 605 512	209 476	110 568	2 925 556
Årets resultat, kr	209 476	-209 476	-1 251 381	-1 251 381
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 814 988	0	-1 140 813	1 674 175
S:a eget kapital, kr	10 875 154	0	-1 251 381	9 623 773

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 353 568 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	2 814 988
Årets resultat, kr	-1 251 381
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	353 568
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 674 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 674 175
-----------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 964 049	2 909 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	42 832
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 964 049	2 951 933
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4, 21	-2 856 240	-1 507 353
Underhåll enligt plan	Not 5	-353 568	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-371 946	-226 970
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-148 774	-134 972
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-743 111	-557 334
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 473 639	-2 426 628
RÖRELSERESULTAT		-509 590	525 305
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 277	354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-743 933	-316 182
Övriga finansiella poster	Not 9	-135	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-741 791	-315 828
ÅRETS RESULTAT		-1 251 381	209 476

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 329 361	20 978 536
Inventarier och installationer	Not 11	310 020	403 956
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	228 505
Summa materiella anläggningstillgångar		20 639 380	21 610 996
Summa anläggningstillgångar		20 639 380	21 610 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 238	2 689
Kundfordringar		0	246
Avräkningskonto HSB		422 194	233 541
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	23 838	801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	33 008	80 522
Summa kortfristiga fordringar		483 278	317 800
Kassa och bank			
Bank	Not 15	457	280 767
Summa kassa och bank		457	280 767
Summa omsättningstillgångar		483 735	598 566
SUMMA TILLGÅNGAR		21 123 116	22 209 563



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 137 997	5 359 309
Upplåtelseavgifter	2 221 312	0
Fond för yttre underhåll	2 590 289	2 700 857
Summa bundet eget kapital	7 949 598	8 060 166
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 925 556	2 605 512
Årets resultat	-1 251 381	209 476
Summa fritt eget kapital	1 674 175	2 814 988
Summa eget kapital	9 623 773	10 875 154
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 7 624 845	0
Summa långfristiga skulder	7 624 845	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 729 000	10 750 020
Leverantörsskulder	129 907	103 434
Aktuell skatteskuld	Not 17 701	36 622
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 575 726	84 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 439 163	359 854
Summa kortfristiga skulder	3 874 498	11 334 408
Summa skulder	11 499 343	11 334 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 123 116	22 209 563

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-509 590	525 305
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	743 111	557 334
Övriga poster	0	0
	233 521	1 082 638
Erhållen ränta	2 277	354
Erlagd ränta	-743 933	-321 256
Övriga poster	-135	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-508 270	761 736
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 174	-5 443
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	561 109	-8 353
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	76 014	747 940
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 845 505
Kostnadsfört balkongrenovering	228 505	0
Omklassificering till byggnad & mark fg år	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	228 505	-1 845 505
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-396 175	-183 824
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-396 175	183 824
ÅRETS KASSAFLÖDE	-91 656	-913 741
Likvida medel vid årets början	514 308	1 428 049
Likvida medel vid årets slut	422 652	514 308
	-91 656	-913 741

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.

Föreningen har under 2023/2024 haft ett förlängt räkenskapsår, detta innebär att bokslutet innefattar 16 månader det här räkenskapsåret.

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:	5-20 år

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	16 427 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.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Arsavgifter bostäder	2 984 783	2 136 739
Arsavgifter lokaler	222 156	159 036
Arsavgift el	900	0
Hysesintäkt bostäder	169 600	127 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	575 440	458 400
Konsumtionsavgift el	700	21 480
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 439	3 939
Övriga fakturerade kostnader	0	750
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 031	1 558
	3 964 049	2 909 101

I Årsavgiften ingår värme, vatten, el samt värmegarage

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	42 832
	0	42 832

Not 4, 21 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-497 654	-199 371
El	-123 897	-85 066
Uppvärmning	-949 073	-553 024
Vatten	-187 594	-117 042
Renhållning	-105 584	-68 867
TV, bredband, iptelefoni	-32 477	-18 718
Serviceavtal	-34 716	-5 573
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 132	-32 877
Förvaltningskostnader	-371 107	-207 288
Försäkringar	-44 614	-44 044
Fastighetsskatt	-65 247	-151 048
Övriga driftskostnader *	-426 146	-24 434
	-2 856 240	-1 507 353

* Se även not 21 gällande exceptionell kostnad

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll, balkong, dörrautomatik, hetvattenspolning	-353 568	0
	-353 568	0

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Extern revisionsarvode	-50 000	-21 875
Övriga förvaltningskostnader	-217 984	-154 234
Kostnader överlåtelse och panter	-4 751	-2 626
Föreningsverksamhet	-27 619	-11 343
Kontorsutrustning och -material	-1 947	-7 581
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 211	-5 139
Konsulter	-48 922	-11 484
Förbrukningsinventarier	-3 923	-12 688
Arrende, hyra, leasing	-6 589	0
	-371 946	-226 970

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-40 000	-29 875
Löner för anställda	-85 705	-63 177
Vicevärdsarvode	0	-6 667
Sociala avgifter	-23 069	-35 253
	-148 774	-134 972

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-649 175	-486 882
Installationer och inventarier	-93 936	-70 452
	-743 111	-557 334

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviseringsavgifter för lån	-135	0
	-135	0

2024-12-31

2023-08-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 444 892	33 627 267
Investering fg år, solceller & värmesystem	0	2 817 625
Ingående anskaffningsvärde mark	601 500	601 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 046 392	37 046 392

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 067 856	-15 580 975
Årets avskrivningar byggnader	-649 175	-486 882
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 717 031	-16 067 856

Utgående redovisat värde

20 329 361

20 978 536

Redovisade värden byggnader

19 727 861

20 377 036

Redovisade värden mark

601 500

601 500

Fastighetsbeteckning: Bageriet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	31 000 000	8 400 000	39 400 000	39 400 000
Lokaler	1982	6 000 000	351 000	6 351 000	6 351 000
		37 000 000	8 751 000	45 751 000	45 751 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	24 941 000	24 630 000
----------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter	24 941 000	24 630 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 204 006	1 204 006
Utgående anskaffningsvärden	1 204 006	1 204 006

Ingående avskrivningar

-800 051

-729 599

Årets avskrivningar

-93 936

-70 452

Utgående avskrivningar

-893 987

-800 051

Utgående redovisat värde

310 020

403 956

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31 2023-08-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	228 505	1 200 625
Kostnadsfört balkongrenovering	-228 505	-972 120
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	228 505

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	14 726	801
Övrig skattefordran	9 112	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
	23 838	801

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	33 008	44 117
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	1 658
Förutbetald administration	0	24 755
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 992
	33 008	80 522

Not 15 BANK

Swedbank bankkonto	457	280 767
	457	280 767

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Hälsinglands Sparbank	2,94%	2026-02-28	3 767 898	122 544
Hälsinglands Sparbank	3,29%	2025-05-30	2 729 000	72 816
Hälsinglands Sparbank	2,84%	2026-02-28	3 856 947	121 620
			10 353 845	316 980

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 624 845

Nästa års amortering av långfristig skuld 244 164

Lån som ska konverteras inom ett år 2 729 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 973 164

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 267 920

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 768 945

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

2024-12-31

2023-08-31

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	701	36 622
	701	36 622

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 440	1 420
Arbetsgivaravgifter	1 508	1 488
Mervärdeskatt	503 278	0
Övriga kortfristiga skulder	69 500	81 571
	575 726	84 479

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	35 000	30 000
Upplupen semesterskuld	5 107	17 071
Upplupna sociala avgifter	13 245	28 692
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	98 144	30 494
Upplupna räntekostnader	34 837	3 737
Upplupen revision	25 000	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	227 830	249 860
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	439 163	359 854

Not 21 EXCEPTIONELLA KOSTNADER

Föreningen har tidigare haft garageintäkter som inte har blivit momsredovisade, beloppet uppgår till 400 935kr
 Detta har korrigerats under räkenskapsåret 2023/2024, med en retroaktiv justering för de senaste sex åren.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
 Gittan Hammarstedt

.....
 Karin Lärka

.....
 Karl Åke Risén

.....
 Linn Norberg

.....
 Ninni Sandstedt

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

BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bageriet i Hudiksvall, org.nr. 716413-4129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bageriet i Hudiksvall för räkenskapsåret 20230901-20241231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bageriet i Hudiksvall för räkenskapsåret 20230901-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

