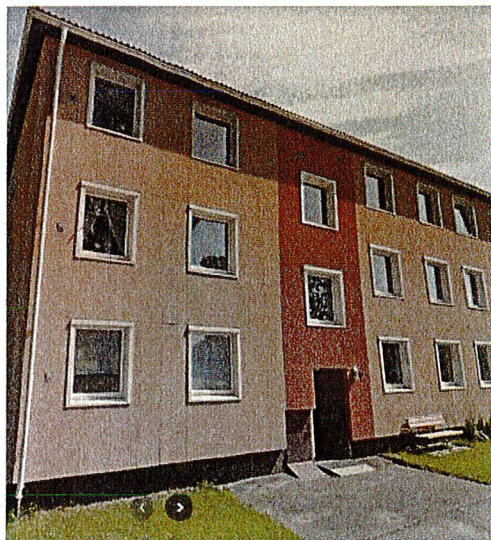


Årsredovisning

Brf Bagaren

Org nr 793200-0255

Styrelsen för Brf Bagaren
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15
Definition av nyckeltal	16

Kontaktinformation

Brf Bagaren

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningens fastighet

Föreningen äger tomterna nr 1 och 6 i kv Bagaren, Frösön, samt under tiden oktober 1965-mars 1967, uppfört 1 byggnad å vardera tomten i tre våningar, jämte källarvåning. Byggnaderna innehåller sammanlagt 24 bostadslägenheter. I källarvåningarna finns i resp. hus, tvättstuga, torkrum m m. I tomt nr 6 inryms även garage samt å tomt nr 1 pannrum som förser även fastighet nr 6 med värme och varmvatten genom kulvert. Föreningens adress är Hornsgatan 17 samt Fjällgatan 16. Utanför byggnaderna finns tillgång till parkeringsplatser.

Lägenheter o lokaler

Den totala boarean uppgår till 1 904 kvm,.

Lägenhetsfördelning

18 lägenheter 3 rum och kök.

6 lägenheter 4 rum o kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	16 000 000
Mark	<u>5 600 000</u>
	21 600 000

Fastighetens tekniska status

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningens storlek skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättas till föreningens fond för fastighetsunderhåll.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1965-08-06

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-10-29 hos Bolagsverket.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen, alternativt av två styrelsemedlemmar i förening.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Kommunsäte; Östersund

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 31 medlemmar fördelade på 24 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024 haft följande styrelse

Åsa Armanius	Ordförande, ledamot
Nils-Gustaf Nilsson	Ledamot
Jan Ulvforsen	Ledamot
Sylvia Fredriksson	Ledamot
Cathrine Atthem	Ledamot
Kerstin Andersson	Suppleant
Minna Lundgren	Suppleant

Valberedning

Kia Carlsson

Revisorer

Kia Carlsson

Ersättare Bengt Hellmark

Styrelsesammanträden

Styrelsen har kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 4 protokollförda möten under 2024.

Årets överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse skett.

Årets händelser

Under året har föreningen bildat ansvarsgrupper för de olika arbetsuppgifter som föreningens medlemmar utför själva tillsammans.

Städdagen genomfördes i år under en hel vecka. Medlemmarna skrev upp sig vilken uppgift de tog ansvar för och genomförde uppgifterna under veckan då det bäst passade för dem. Dock träffades vi ändå över en grillad korv en kväll under veckan.

Föreningen har bytt ut en torktumlare på Hornsgatan och en tvättmaskin på Fjällgatan.

Föreningen har också bytt ut fläkten som driver ventilationen på Fjällgatan.

Utrymmet för soptunnorna på Hornsgatan har flyttats för att ge mer plats för sophämtning, parkering och snöröjning.

Under hösten 2024 genomfördes relining av vatten- och avloppsstammarna i båda husen. Relineingen utfördes av företaget Proline Group med bas i Gävle.

Föreningen har uppgraderat brandsäkerheten. Vi har anlitat Norrlands brand som har installerat sammankopplade brandvarnare på varje plan i alla trapphus och brandsläckare på varje entréplan.

Under 2024 har föreningen fått fyra nya medlemmar

Övrigt

Kontaktperson på Fjällgatan är Jan Ulvforsen

och på Hornsgatan Nils-Gustaf Nilsson

Huvudnyckel finns hos;
Nils-Gustaf Nilsson och Åsa Armanius på Hornsgatan 17 A samt hos Cattis Atthem på Hornsgatan 17 B

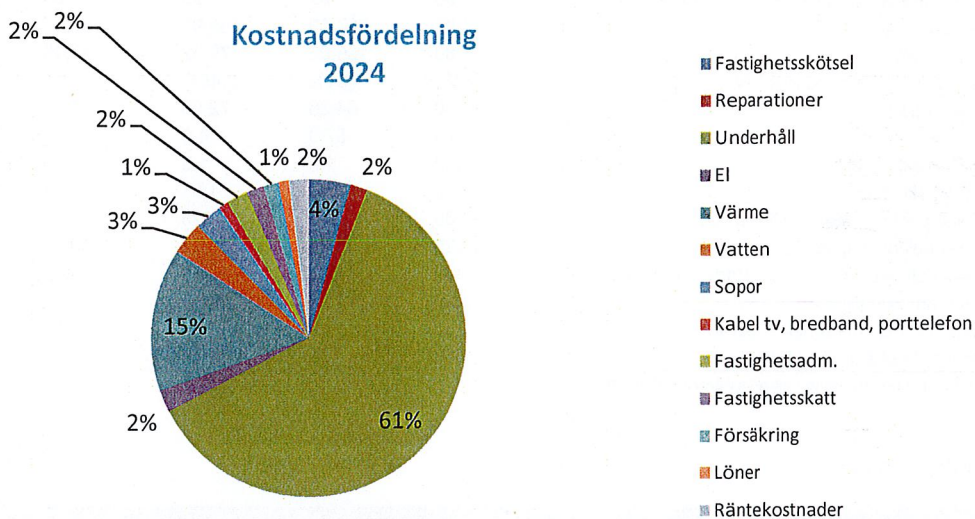
Föreningsekonomi

Styrelsen har beslutat i enlighet med reglerna för k2 redovisning att skriva upp värdet på byggnaden och mark med 15 600 000 kr

Årets resultat är negativt mer 1 203 tkr (f g år 186 tkr). Årets likvidflöde från verksamheten visar ett resultat på -1187 tkr om man bortser från avskrivningarna som inte påverkar likvidflödet. Tittar vi på det totala kassaflödet inklusive investeringar, amorteringar och förändringar i rörelse-resultatet är det positivt med 198 tkr.

Föreningens största enskilda kostnad under året på 1 312 tkr är den för relining. Denna kostnad har del finansierats med ett lån på 1 miljon. Fjärrvärmekostnaden har ökat med 36 tkr under året medan kostnaden för el har minskat med 7 tkr.

Avgiften höjs med cirka 7% fr o m 1 april 2025.



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 000	0	1 200 000	271 863	186 257	1 827 120
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				186 257	-186 257	
Årets resultat					-1 203 547	-1 203 547
Belopp vid årets utgång	169 000	0	1 500 000	158 120	-1 203 547	623 573

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	959	950	888	889	874
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1204	186	130	146	175
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	466	461	444	444	440
Årsavgifernas andel i % av totala rörelseintäkterna	93	92	95	95	96
Energikostnad per kvm	225,97	207,59	185,91	197,61	171,04
Sparande per kvm	65,80	106,06	75,32	83,45	95,42
Räntekostnader i förhållande till intäkt	4,54%	3,61%	2,45%	2,34%	2,45%
Skuldsättningsgrad %	13,30	64,26	72,55	79,94	89,61
Soliditet, %	85,0	57,0	54,0	51,0	49,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	2,2	1,2	1,3	1,4	1,4
Genomsnittlig skuldränta, %	2,62	2,90	1,81	1,71	1,73
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	1 133	617	625	635	642
Fastighetens belåningsgrad, %	12,25	58,31	59,12	60,01	60,75
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	464	452	444	442	440
Underhålls o amoreringsutrymme %	13,06	21,26	16,15	17,87	20,79
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	66	106	75	83	95
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	89	89	89	89	89

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	158 120
Årets resultat	-1 203 547
	-1 045 427
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 000
Ur yttre fond ianspråkats	-1 150 000
I ny räkning överföres	4 573
	-1 045 427

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga hyresintäkter	1	959 193	950 053
Summa rörelseintäkter		959 193	950 053
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-2 027 198	-646 230
Övriga externa kostnader	3	-53 954	-52 323
Personalkostnader	4	-21 587	-15 245
Avskrivningar enligt plan	5	-16 472	-15 690
Summa rörelsekostnader		-2 119 211	-729 488
Rörelseresultat		-1 160 018	220 565
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-43 578	-34 336
Resultat efter finansiella poster		-1 203 547	186 257
ÅRETS RESULTAT		-1 203 547	186 257

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	17 613 500	2 013 500
Inventarier	7	134 865	137 748
		17 748 365	2 151 248
Summa anläggningstillgångar		17 748 365	2 151 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		38 164	35 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 435	50 253
		88 599	85 493
Kassa och bank		1 175 957	977 955
Summa omsättningstillgångar		1 264 556	1 063 448
SUMMA TILLGÅNGAR		19 012 921	3 214 696

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		169 000	169 000
Uppskrivningsfond		15 600 000	0
Yttre reparationsfond		1 500 000	1 200 000
		17 269 000	1 369 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		158 120	271 863
Årets resultat		-1 203 547	186 257
		-1 045 427	458 120
Summa eget kapital		16 223 573	1 827 120
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	909 905	920 273
		909 905	920 273
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 248 103	253 743
Leverantörsskulder		505 473	52 428
Skatteskulder		40 500	38 484
Övriga kortfristiga skulder		3 487	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	81 880	122 648
		1 879 443	467 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 012 921	3 214 696

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 160 018	220 565
Årerföring gjorda avskrivningar	16 472	15 690
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	-1 143 546	236 255
Erhållen ränta	49	28
Erlagd ränta	-43 579	-34 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 187 076	201 947
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-3 106	-2 353
Kortfristiga skulder - förändring	417 781	-11 149
Kassaflöde från rörelseresultat	414 675	-13 502
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-13 589	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 589	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av skuld	-16 008	-16 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	983 992	-16 368
Årets kassaflöde	198 002	172 077
Likvida medel vid årets början	977 955	805 878
Likvida medel vid årets slut	1 175 957	977 955

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde plus den uppskrivningen som gjorts med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fastighet fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 630 kr för varje bostadslägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Not 1 Årsavgifter o hyresintäkter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	887 256	878 172
Pant- och Överlåtelseavgifter	4 632	2 258
Hyresintäkter lokaler	3 600	7 100
Hyresintäkter garage o p-plats	66 000	59 700
Övriga tillägg	2 518	4 623
Outhyrda p platser	-5 113	-2 100
Övriga intäkter	300	300
Summa	959 193	950 053
Not 2 Driftkostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-24 189	-34 701
Städning	-62 431	-59 736
Material	-4 866	-1 080
Summa	-91 486	-95 517
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-38 051	-14 557
Underhåll installationer	-1 312 355	0
Summa	-1 350 406	-14 557
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
EI	-49 133	-56 392
Värme	-310 831	-274 480
Vatten o avlopp	-70 287	-64 377
Sophämtning	-61 448	-51 483
Tv och internet avgifter	-21 464	-20 426
Summa	-513 163	-467 158
<u>Försäkringar och Fastighetsskatt/avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-33 023	-30 862
Fastighetsskatt /- avgift	-39 120	-38 136
Summa	-72 143	-68 998
Summa driftkostnader	-2 027 198	-646 230
Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-41 752	-39 598
Övriga administrativa förvaltningskostnader	-7 013	-6 884
Revisionskostnader	-800	-800
Övriga administratonskostnader	-4 389	-5 041
Summa	-53 954	-52 323

Not 4 Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-18 100	-9 500
Arvoden o löner inkl sociala avgifter	0	-3 800
Sociala avgifter	-3 487	-1 945
Summa	-21 587	-15 245

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	0	0
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-5 654	-5 654
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-10 818	-10 036
Summa	-16 472	-15 690

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 013 500	2 013 500
Uppskrivning byggnad och mark	15 600 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 613 500	2 013 500
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående redovisat värde	17 613 500	2 013 500
Varav mark	5 600 000	0
Utgående bokfört värde	17 613 500	2 013 500
Taxeringsvärden		
Byggnader	16 000 000	16 000 000
Mark	5 600 000	5 600 000
Summa	21 600 000	21 600 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	187 640	187 640
Årets inköp	13 589	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 229	187 640
Ingående avskrivningar enligt plan	-49 892	-34 202
Årets avskrivningar enligt plan	-16 472	-15 690
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-66 364	-49 892
Utgående redovisat värde	134 865	137 748

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	34 674	33 023
Förutbetalda driftskostnader	10 368	9 122
Förutbetald kabel-tv	5 393	5 366
Summa	50 435	50 253

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,67%	2028-06-30	391 724	396 152
Stadshypotek	1,81%	2026-01-30	528 549	534 489
Stadshypotek	3,85%	2025-03-17	1 237 735	243 375
Kortfristig del			-1 248 103	-253 743
Summa			909 905	920 273

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	0	47 601
Upplupen ränta	1 853	0
Förutbetalda avgifter	80 027	75 047
Summa	81 880	122 648

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 485 000	3 485 000
Summa	3 485 000	3 485 000

Frösön, ^{26/2} 2025


Åsa Armanius
Ordförande


Sylvia Fredriksson


Cathrine Atthem


Nils-Gustaf Nilsson


Jan Ulvforsen

Min revisionsberättelse har avgivits den ^{10/3} 2025


Kia Carlsson
Förtroendevald revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- Räntekostnader i förhållande till intäkten**
 Beräknas som räntekostnader/intäkter
 Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
 Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
 Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- Skuldsättningsgrad**
 Beräknas som Skulder/Eget kapital
 Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
 Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- Soliditet**
 Beräknas som (Eget kapital + 79,4 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
 Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- Skuldkvot och Räntekänslighet**
 Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
 Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- Skuldsättning per kvm**
 Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- Energikostnader per kvm**
- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.
- Sparande till framtida underhåll**
 Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm
 Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.
- Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR 2024

Undertecknad, av brf Bagaren utsedd revisor, får avge följande berättelse:

Jag har granskat föreningens verksamhet för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31 och därmed tagit del av resultat- och balansräkning och övrig ekonomisk redovisning samt protokoll som ger upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Revisionen har inte givit anledning till några anmärkningar varför jag tillstyrker att brf Bagarens årsmöte

- Fastställer de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna
- Balanserar årets vinst i ny räkning
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar

Frösön den 10 mars 2025



Kia Carlsson

