



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Bagarby i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bagarby i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-0099 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tefatet 1	1965-01-01	1965 och 1967
Tekannan 1	1965-01-01	1965
Tekoppen 1	1965-01-01	1965
Tesilen 1	1965-01-01	1965

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31 .

Antal	Benämning	Total yta m ²
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 610
61	garageplatser	0
27	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	193
Totalt 199 objekt		11 803

Föreningens lägenheter fördelas på: 55 st 4 rok, 52 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Grossman	Ordförande	2020-09-10	
Gunilla Beijer	Ledamot	2022-05-17	
Pär Ryefalk	Ledamot	2022-05-17	
Isabella Canow	Ledamot	2023-05-31	
Issam El-Bidawi	Ledamot	2021-05-18	
Fredrik Hultgren	Ledamot	2023-05-22	2024-05-15
Michael Löfström	Ledamot	2024-05-15	
Fidan Hansen	Ledamot	2024-05-15	
Charlotte Runnhagen	Suppleant	2022-05-17	
Therese Wallin	Suppleant	2022-05-17	2024-05-15
Mona Molin	Suppleant	2024-05-15	
Paul Talani	Suppleant	2024-05-15	
Oscar Strömberg	Suppleant	2024-05-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pär Ryefalk, Charlotte Runnhagen, Paul Talani, Mona Molin och Daniel Grossman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Beijer, Pär Ryefalk, Michael Löfström och Daniel Grossman.

Revisorer har varit: Urban Doverot med Jonas Alvhmmar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Claire Micaux (sammankallande), Claire Micaux samt Sofie Rönngård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 8 % fr o m 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen är aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-05.

Överlåtelse

Av föreningens 107 bostadslägenheter har 6 st överlåtits under 2024. Genomsnittliga överlåtelsepriset varit 43.214 kr/m².

2023 uppgick antalet överlåtelse till 8 st (36.655 kr/m²).
2022 uppgick antalet överlåtelse till 6 st (41.675 kr/m²).
2021 uppgick antalet överlåtelse till 10 st (45.544 kr/m²).
2020 uppgick antalet överlåtelse till 6 st (39.640 kr/m²).
2019 uppgick antalet överlåtelse till 6 st (45.234 kr/m²).
2018 uppgick antalet överlåtelse till 3 st (37.794 kr/m²).
2017 uppgick antalet överlåtelse till 2 st (38.496 kr/m²).

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Två lägenheter var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Ombyggnad och underhåll

Följande större åtgärder har utförts under året:

- Panelbyte och målning av längorna A, E, F, G, H och K
- De medlemmar som valt att renovera sina lägenheter kunde under året, på föreningens bekostnad, byta stammar. Under året har 3 st lägenheter stambytt helt eller delvis.
- Byte av radiatorer och termostat i 6 st lägenheter.
- Taktvätt och utbyte av pannor
- Ombyggnation av takhuvar och diverse plåtarbeten
- Installation av ventilationssystem i tvättstuga
- Dränering av fastighet vid D-längan (uthyrningslokal)
- Installation av ny ytterbelysning på föreningens mark
- Montering av ventiler på radiatorer i garage för att minska värm tapp (energieffektivisering)

Miljöinsatser

- Lövhagen Mark & Trädgård har genomfört beskärning av träd och buskar
- Container ställdes upp under städhelgen i april.
- Ett flertal lägenheter har fått sina radiatorer och termostater utbytta för att få effektivare system och bättre möjlighet till individuell justering av värmen i lägenheterna.

Säkerhet

- HSB har vid fyra tillfällen under året utfört egenkontroller för det systematiska brandskyddsarbetet i de allmänna utrymmena, vilket har inneburit kontroll av brandrisker, utrymningsvägar, nödljusarmaturer, efterlysande skyltar, brandsläckare och brandvarnare.

Medlemsinformation

- Medlemmarna har under året fått information via 11 st Bagarbyblad.
- Nyinflyttade medlemmar har fått föreningens samlade informationsmaterial från styrelsen och från HSB Norra Storstockholm.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Planerade underhåll och investeringar

Styrelsen planerar att projektera eller genomföra följande delar under 2025, i mån av ekonomiskt utrymme och tid.

- Relining av övervåningar i kvarstående lägenheter som inte utfört stambyte
- Besiktning av föreningens EL

- Besiktning av tegelfasader
- Besiktning av värmekulvert
- Installation av ny el-central i undercentralen
- Installation av nya laddstolpar (9st) utanför tvättstugan
- Renovering av utrymme i undercentral (rensning av gammalt kablage och målning)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	69	-11	1	44	109
Skuldsättning, kr/kvm	3 727	2 760	1 010	1 031	1 052
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 789	2 806	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	209	188	189	192	165
Årsavgifter, kr/kvm	741	674	586	571	560
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	77	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	812	857	622	606	560
Nettoomsättning, tkr	9 381	8 552	7 332	7 140	7 063
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 971	-1 617	-1 416	-594	538
Soliditet, %	11	19	42	46	47

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader då föreningen tagit upp nya lån. Höga driftkostnader hänförligt till högre planerade underhållskostnader samt vattenskada.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -3 086 363 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 69 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgifterna med 8% fr.o.m 2025-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	3 871 300	0	0	3 871 300
Underhållsfond, kr	3 219 523	-595 404	-598 812	2 025 307
S:a bundet eget kapital, kr	7 090 823	-595 404	-598 812	5 896 607
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 919 738	-1 021 919	598 812	2 496 631
Årets resultat, kr	-1 617 323	1 617 323	-2 971 111	-2 971 111
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 302 415	595 404	-2 372 299	-474 480
S:a eget kapital, kr	8 393 238	0	-2 971 111	5 422 127

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 409 000 samt ianspråktagande skett med 1 007 812 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfond.

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	1 897 819
Årets resultat, kr	-2 971 111
Reservation till underhållsfond, kr	-409 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 007 812
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-474 480

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-474 480
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 381 244	8 551 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 436	1 568 991
Summa Rörelseintäkter		9 581 680	10 120 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 265 122	-9 479 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 254	-350 521
Personalkostnader	Not 6	-429 558	-389 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-917 196	-676 118
Summa Rörelsekostnader		-10 899 129	-10 895 352
Rörelseresultat		-1 317 449	-774 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	118 420	53 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 772 082	-896 691
Summa Finansiella poster		-1 653 662	-842 691
Resultat efter finansiella poster		-2 971 111	-1 617 323
Resultat före skatt		-2 971 111	-1 617 323
Årets resultat		-2 971 111	-1 617 323

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	36 765 419	20 675 766
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	11 779 221	18 146 296
Summa Materiella anläggningstillgångar		48 544 640	38 822 062
Summa Anläggningstillgångar		48 544 640	38 822 062
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		121 892	14 439
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 718 771	1 254 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	568 494	60 122
Summa Kortfristiga fordringar		2 409 156	1 328 856
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	543 491	3 322 744
Summa Kassa och bank		543 491	3 322 744
Summa Omsättningstillgångar		2 952 648	4 651 600
Summa Tillgångar		51 497 288	43 473 663

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 871 300	3 871 300
Fond för yttre underhåll	2 025 307	3 219 523
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 896 607	7 090 823

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	2 496 631	2 919 738
Årets resultat	-2 971 111	-1 617 323
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-474 480	1 302 415

Summa Eget kapital**5 422 127****8 393 238**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 500 000	25 923 775
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		14 500 000	25 923 775

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 485 775	6 649 700
Leverantörsskulder		302 518	532 772
Skatteskulder		98 712	128 551
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	48 819	37 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 639 337	1 808 405
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		31 575 161	9 156 649

Summa Skulder**46 075 161****35 080 424****Summa Eget kapital och skulder****51 497 288****43 473 663**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 317 449 -774 632

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 917 196 676 118

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

917 196 676 118

Erhållen ränta

118 420 53 999

Erlagd ränta

-1 691 415 -804 964

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-1 973 248 -849 478

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -614 884 251 858

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -498 231 704 079

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 113 115 955 936

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 086 363 106 458

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -10 639 774 -18 092 522

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-10 639 774 -18 092 522

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 11 412 300 20 650 300

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

11 412 300 20 650 300

Årets kassaflöde

-2 313 837 2 664 236

Likvida medel vid årets början

4 497 950 1 833 715

Likvida medel vid årets slut

2 184 113 4 497 950

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 inanspråktagande 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. I totalyta är inte garageyta med i beräkning. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 601 600	7 819 752
	Hyror lokaler	143 088	134 268
	Hyror garage och parkeringsplatser	597 567	586 250
	Hyror förbrukningsbaserad	32 677	17 604
	Övriga primära intäkter	28 350	25 657
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 403 282	8 583 531
	Avgiftsbortfall	0	-15 300
	Hysesbortfall	-22 038	-16 502
	<i>Summa</i>	-22 038	-31 802
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 381 244	8 551 729
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	167 673	1 463 235
	Övriga sekundära intäkter	32 763	105 756
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	200 436	1 568 991

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-304 227	-379 286
	Snö och halk-bekämpning	-221 896	-367 031
	Reparationer	-1 104 628	-692 103
	Planerat underhåll	-1 007 813	-815 404
	Försäkringsskador	-2 031 382	-2 820 961
	El	-129 775	-196 365
	Uppvärmning	-1 742 134	-1 639 204
	Vatten	-591 769	-388 431
	Sophämtning	-272 382	-501 754
	Fastighetsförsäkring	-213 708	-198 525
	Kabel-TV och bredband	-200 768	-191 024
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 028 700	-1 002 996
	Förvaltningsavtalskostnader	-398 200	-284 887
	Övriga driftkostnader	-17 741	-1 469
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 265 122	-9 479 439
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-3 885
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 101	-18 948
	Administrationskostnader	-36 597	-78 891
	Extern revision	-13 000	-12 250
	Konsultkostnader	0	-29 744
	Medlemsavgifter	-37 890	-27 520
	Föreningsverksamhet	-10 651	-13 573
	Övriga förvaltningskostnader	-143 015	-165 710
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-287 254	-350 521
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 000	-15 000
	Arvode Styrelse	-320 525	-291 902
	Sociala avgifter	-94 033	-82 372
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-429 558	-389 274

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	945	1 008
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	117 475	52 991
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	118 420	53 999
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 770 412	-859 515
	Övriga räntekostnader	-1 670	-37 176
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 772 082	-896 691
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 020 926	27 020 926
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 352 000	1 352 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 483 635	1 483 635
	Årets omklassificeringar	17 006 849	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-538 573	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	46 324 837	29 856 561
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 180 795	-8 504 677
	Årets avskrivningar	-917 196	-676 118
	Utrangerat	538 573	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 559 418	-9 180 795
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 765 419	20 675 766
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 672 000	106 826 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	162 108 000	145 908 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	261 780 000	252 734 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 547 000	32 885 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 547 000	32 885 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	18 146 296	53 774
	Årets investeringar	10 639 774	18 092 522
	Omklassificering till byggnad och markanläggningar	-17 006 849	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	11 779 221	18 146 296
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 640 622	1 175 205
	Övriga fordringar	78 149	79 089
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 718 771	1 254 294
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	568 494	60 122
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	568 494	60 122
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB Konto	543 491	3 322 744
	<i>Summa Kassa och bank</i>	543 491	3 322 744

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,76%	2025-09-17	4 485 000	0
Nordea	4,76%	2025-09-17	6 938 775	249 700
Nordea	3,52%	2025-04-09	11 662 000	0
Nordea	3,03%	2025-11-28	6 400 000	0
Stadshypotek AB	3,64%	2026-01-30	7 250 000	0
Stadshypotek AB	4,51%	2026-09-01	7 250 000	0
			43 985 775	249 700

Långfristig del	14 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 485 775
Kortfristig del	29 485 775
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	249 700
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	998 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,95%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,76%	2025-09-17	4 485 000	0
Nordea	4,76%	2025-09-17	6 938 775	249 700
Nordea	3,52%	2025-04-09	11 662 000	0
Nordea	3,03%	2025-11-28	6 400 000	0
Stadshypotek AB	3,64%	2026-01-30	7 250 000	0
Stadshypotek AB	4,51%	2026-09-01	7 250 000	0
			43 985 775	249 700

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 485 775
Kortfristig del	29 485 775

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld	20 592	2 427
Inre fond	24 009	24 009
Övriga kortfristiga skulder	4 218	10 786
Summa Övriga skulder	48 819	37 222

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	714 250	745 294
	Upplupna räntekostnader	192 882	112 215
	Övriga upplupna kostnader	732 205	950 896
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 639 337	1 808 405

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bagarby i Sollentuna, org.nr. 714800-0099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bagarby i Sollentuna för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Bostadsrättsförening Bagarby i Sollentuna 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Doverot
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Bagarby i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL GROSSMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:57:45



PÄR RYEFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 07:57:15



FIDAN HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 09:00:41



ISABELLA CANOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 21:13:21



GUNILLA BEIJER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:23:43



MICHAEL LÖFSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:49:28



ISSAM EL-BIDAWI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 17:35:14



URBAN DOVEROT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 22:12:54



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:28:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Bagarby i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN DOVEROT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 22:16:39



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:25:23



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.