



Årsredovisning 2025

HSBs Brf Bagaren I Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Bagaren I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0327 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaren 12	1953-03-28	1959
Bagaren 13	1953-12-31	1959

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Söderberg & Partner. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 275
3	lokaler (hyresrätt)	41
69	p-platser	0
Totalt 173 objekt		6 316

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 41 st 2 rok, 29 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Uppvall	Ordförande
Leif O Rengman	Ledamot
Göran Dereskogh	Ledamot
Anna-Karin Eklund	Ledamot
Anna Katarina Lundström	Ledamot
Linn Norberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Dereskogh, Anna Katarina Lundström och Anna-Karin Eklund.

Firman tecknas två i förening, av Bengt Uppvall, Göran Dereskogh, Anna Katarina Lundström och Leif O Rengman.

Revisor har varit: En av HSB Utsedd revisor från BoRevision.

Valberedning har varit: Arne Berglund och Berit Koch, vald vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6,9%.

En förändring av årsavgiften med +3,9% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-24, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av tryckstyrningsutrustning och expansionskärl i undercentralen. Projektet med balkonger påbörjades och avslutades under 2021. En hiss har moderniserats på Norrtullsgatan 40A. En energibesiktning har gjorts.
2022	Modernisering av hiss Kaptensgatan 9B. Slänten mot Kaptensgatan 9 planerades om. Byte av källarkylar. Investering i laddstolpar.
2023	Carportarna målades om. Investering med att montera solceller har påbörjats.
2024	Grävning och asfaltering av parkering. Investerat i solceller och projektet färdigställdes under 2024.
2025	Ändrat användning på vävstuga till samlingslokal, renoverat tak Kaptensgatan 11B

Styrelsen gör en årlig besiktning av fastigheten inför fastställande av budget för kommande år. Åtgärder som ligger i underhållsplanen och där behov ej föreligger att byta eller repareras flyttas dessa fram i tiden. Åtgärder som flyttas fram ligger kvar i planen och finns med under nästkommande besiktning.



Årtal	Åtgärd
2026	Se över Fasad och tak ifall takpapp/puts är aktuellt.
2026-2029	Byte av hiss Norrtullsgatan 40B.
2028	Se över asfalt runt fasaden, eventuell omläggning.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	183	192	218	197	237
Skuldsättning, kr/kvm	4 910	5 048	5 184	4 867	4 992
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 943	5 081	5 218	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	246	227	205	197	203
Årsavgifter, kr/kvm	911	923	789	715	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	987	892	838	834
Nettoomsättning, tkr	5 928	6 037	5 589	5 297	5 263
Resultat efter finansiella poster, tkr	-326	87	165	-189	546
Soliditet, %	30	30	29	30	30

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på löpande underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är i år negativt med 113 802 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 183 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om from 2026-01-01 höja avgifterna med 3.9%. 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	388 570	0	0	388 570
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	65 895	0	0	65 895
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 769 448	0	-37 391	2 732 057
S:a bundet eget kapital, kr	3 223 913	0	-37 391	3 186 522
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 683 335	86 808	37 391	10 807 534
Årets resultat, kr	86 808	-86 808	-325 712	-325 712
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 770 143	0	-288 321	10 481 822
S:a eget kapital, kr	13 994 056	0	-325 712	13 668 344

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 307 391 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	10 770 143
Årets resultat, kr	-325 712
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	307 391
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 481 822

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 481 822

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 344 431	6 037 438
Övriga rörelseintäkter		0	195 225
Summa Rörelseintäkter		6 344 431	6 232 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 399 368	-4 045 262
Övriga externa kostnader	Not 4	-151 109	-157 004
Personalkostnader	Not 5	-79 199	-70 569
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 174 196	-1 080 697
Summa Rörelsekostnader		-5 803 872	-5 353 532
Rörelseresultat		540 559	879 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 259	6 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-867 529	-798 893
Summa Finansiella poster		-866 271	-792 323
Resultat efter finansiella poster		-325 712	86 808
Resultat före skatt		-325 712	86 808
Årets resultat		-325 712	86 808

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	43 836 041	44 988 903
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	148 208	169 542
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	27 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 011 249	45 158 445
Summa Anläggningstillgångar		44 011 249	45 158 445

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55	5 184
Aktuell skattefordran		0	19 177
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 579 372	1 677 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	355 905	247 797
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 935 331	1 949 319
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	25	1 925
<i>Summa Kassa och bank</i>		25	1 925
Summa Omsättningstillgångar		1 935 356	1 951 244
Summa Tillgångar		45 946 606	47 109 689

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	454 465	454 465
Fond för yttre underhåll	2 732 057	2 769 448
Summa Bundet eget kapital	3 186 522	3 223 913

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 807 534	10 683 335
Årets resultat	-325 712	86 808
Summa Fritt eget kapital	10 481 823	10 770 143

Summa Eget kapital	13 668 345	13 994 057
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 773 179	21 064 366
Summa Långfristiga skulder		17 773 179	21 064 366

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 243 997	10 816 398
Leverantörsskulder		248 272	298 758
Skatteskulder	Not 14	7 026	4
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	134 428	125 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	871 358	810 981
Summa Kortfristiga skulder		14 505 082	12 051 266

Summa Skulder		32 278 261	33 115 632
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		45 946 606	47 109 689
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	540 559	879 131
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 174 196	1 080 697
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 174 196	1 080 697
Erhållen ränta	1 259	6 570
Erlagd ränta	-867 437	-784 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	848 577	1 182 136
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-116 914	-48 306
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 124	-117 188
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-90 790	-165 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	757 786	1 016 642
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-27 000	-2 198 739
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 000	-2 198 739
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-863 588	-863 588
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-863 588	-863 588
Årets kassaflöde	-132 802	-2 045 685
Likvida medel vid årets början	1 622 562	3 668 247
Likvida medel vid årets slut	1 489 760	1 622 562



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

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

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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 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	6290 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: 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.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 513 100	5 157 288
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	203 718	218 265
	Årsavgifter balkonger	416 160	416 160
	Hyror lokaler	13 272	13 272
	Hyror garage och parkeringsplatser	195 026	194 653
	Hyror förbrukningsbaserad	8 178	15 492
	Hyror övrigt	2 640	2 012
	Övriga primära intäkter	16 409	24 505
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 368 503	6 041 647
	Avgiftsbortfall	-13 272	0
	Hyresbortfall	-10 800	-4 209
	<i>Summa</i>	-24 072	-4 209
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 344 431	6 037 438

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-888 471	-939 434
	Snö och halk-bekämpning	-67 083	-86 408
	Reparationer	-760 036	-763 023
	Planerat underhåll	-307 391	-47 637
	Försäkringsskador	0	-299 249
	El	-277 412	-268 862
	Uppvärmning	-1 034 463	-953 813
	Vatten	-244 410	-211 786
	Sophämtning	-93 819	-87 131
	Fastighetsförsäkring	-130 880	-117 726
	Kabel-TV och bredband	-439 384	-137 077
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-144 630	-123 460
	Övriga driftkostnader	-11 390	-9 656
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 399 368	-4 045 262

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 940	-13 284
	Administrationskostnader	-35 443	-34 409
	Extern revision	-21 900	-25 475
	Konsultkostnader	-12 372	-12 484
	Medlemsavgifter	-38 300	-38 300
	Föreningsverksamhet	-8 269	-13 344
	Övriga förvaltningskostnader	-25 886	-19 708
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-151 109	-157 004

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-62 395	-49 707
	Övriga arvoden	-5 865	-3 000
	Sociala avgifter	-9 179	-17 862
	Övriga personalkostnader	-1 760	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-79 199	-70 569

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 127 025	-1 030 365
	Avskrivning på markanläggning	-25 837	-25 837
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 334	-24 495
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 174 196	-1 080 697

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 171 757	58 547 018
	Ingående anskaffningsvärde mark	289 000	289 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	658 854	658 854
	Årets investeringar	0	3 624 739
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	63 119 611	63 119 611
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 130 708	-17 074 506
	Årets avskrivningar	-1 152 862	-1 056 202
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 283 570	-18 130 708
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 836 041	44 988 903
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	187 000	178 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	56 000	48 000
	<i>Summa</i>	53 643 000	46 626 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 925 000	32 925 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 925 000	32 925 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	318 108	244 108
	Årets investeringar	0	74 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	318 108	318 108
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-148 566	-124 070
	Årets avskrivningar	-21 334	-24 495
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-169 900	-148 566
	<i>Utgående redovisat värde</i>	148 208	169 542

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 500 000
	Årets investeringar	27 000	0
	Omklassificering till byggnad	0	-1 500 000
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	27 000	0
	Pågående nyanläggningar avser modernisering av hissar.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 489 735	1 620 637
	Övriga fordringar	89 637	56 524
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 579 372	1 677 160
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	355 905	247 797
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	355 905	247 797
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	25	1 925
	<i>Summa Kassa och bank</i>	25	1 925

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,67%	2026-01-30	9 374 895	207 180
Stadshypotek	2,85%	2027-09-01	2 130 628	24 848
Stadshypotek	3,14%	2028-12-01	7 822 182	173 828
Stadshypotek	4,50%	2028-12-01	2 688 000	56 000
Stadshypotek	4,50%	2028-03-01	2 655 914	36 592
Stadshypotek	4,09%	2027-06-30	825 000	20 000
Stadshypotek	4,09%	2027-06-30	519 687	62 996
Stadshypotek	4,09%	2027-06-30	1 751 144	245 112
Stadshypotek	1,79%	2026-09-01	3 249 726	37 032
			31 017 176	863 588

Långfristig del	17 773 179
Nästa års amortering av långfristig skuld	619 376
Lån som ska konverteras inom ett år	12 624 621
Kortfristig del	13 243 997
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	863 588
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 454 352
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	7 026	4
<i>Summa Skatteskulder</i>	7 026	4

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	25 115	20 440
Källskatt	1 206	1 206
Inre fond	101 242	101 242
Övriga kortfristiga skulder	6 865	2 237
<i>Summa Övriga skulder</i>	134 428	125 125

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	538 797	463 657
	Upplupna räntekostnader	77 875	77 783
	Övriga upplupna kostnader	254 686	269 541
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	871 358	810 981

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28.

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 Bagaren i Söderhamn, org.nr. 786000-0327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Bagaren i Söderhamn för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 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 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 bostadsrättsförening Bagaren i Söderhamn för räkenskapsåret 2025 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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs Brf Bagaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576833424**

Bengt Uppvall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:27:19



Linn Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 13:21:11



Göran Dereskogh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:37:40



Leif O Rengman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:56:21



Anna-Karin Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:00:25



Anna Katarina Lundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:50:16



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:23:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs Brf Bagaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577140137**

Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:22:37



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.