



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Bagaren i Söderhamn

 Sparande 197 kr/kvm	 Investeringsbehov 8 636 kr/kvm	 Skuldsättning 4 867 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 197 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 715 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
197 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
8 636 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 867 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
197 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
715 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Bagaren I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0327 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 på fastigheterna i Söderhamn kommun som förvärvades under 1953.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaren 12		1958
Bagaren 13		1958

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6276
2	lokaler (hyresrätt)	42
69	p-platser	0
Totalt 172 objekt		6318

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 Rengman	Ledamot
Göran Dereskogh	Ledamot
Lena Baglien	Ledamot
Ann-Catrine Lundström	Ledamot
Ulrika Wiklund	Ledamot
Tove Hellström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Uppvall och Lena Baglien.

Styrelsen har under året 11 stycken protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Styrelsen tecknar bostadsrättsföreningens firma.

Styrelsen beslutar därutöver att Bengt Uppvall, Göran Dereskogh, Ulrika Wiklund och Leif O. Rengman att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Firman tecknas enligt ovan av Styrelsen beslutar att delegera till förvaltaren Peter Forsström. Styrelsen beslutar att Bengt Uppvall och Göran Dereskogh har rätt att attestera, var för sig, upp till ett halvt basbelopp. Därutöver, sådant som inte kan betraktas som löpande, attesteras två tillsammans av firmatecknare.

Revisorer har varit: HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning har varit: Lena Nätt, sammankallande, Arne Belglund, ledamot, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 27 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5 %. Årsavgiften är i genomsnitt 751 kr/m² år 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-28.

Under 2022 har följande större åtgärder vidtagits:

OVK Besiktning. Byte av en hiss Nortullsgatan 40A. Byte av kylaggregat till kallförråd. Laddstolpar för elbilar har installerats.

Föreningen har i dagsläget IMD el och redovisar in underlag för mervärdeskatt löpande till Skatteverket. IMD står för Individuell Mätning Debitering och går i korthet ut på att var och en betalar för sin elförbrukning som läses av via separat elmätare för varje lägenhet. Elen inköps gemensamt för hela föreningen. Betalningen sker via avgiftsavin varje månad.

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

2022 En hiss har moderniserats på Kaptensgatan 9B, byte Källarkylar. Laddstolpar elbilar.

2020 Byte av tryckstyrnings utrustning och expansionskärl i undercentral.

Projektet med balkonger påbörjades och kom att avslutas 2021. En

hiss har moderniserats på Nortullsgatan 40A.

Energibesiktning genomfördes.

2019 Markarbeten utanför entrér på Kaptensgatan för att förbättra avrinningen. Byte av styr och reglercentral i undercentralen. Kompletterat källargångar med självtändande armaturer. Gjort iordning ett övernattningsrum Norrtullsgatan 42B.

2018 Ställt iordning 9st nya motorvärmplatser. Byggt ny uteplats.

Bättringsmålning husgrund.

2017 Inrättat två motionsrum. Målning källargolv Norrtullsgatan.

2016 Omläggning tak Norrtullsgatan samt Kaptensgatan 11-13 samt byggt

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 8 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	197	237	215	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 867	4 992	5 118	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	197	203	187	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	464	418	395	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	715	715	715	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	838	834	773	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 297	5 263	4 884	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-189	546	483	0	0
Soliditet, %	30	30	29	0	0

Under år 2021 har vi bytt system för att göra årsredovisningen. Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2020-2022. Åren framöver kommer nyckeltalen att fyllas på så att det visas de senaste 5 åren.

Definitioner till nyckeltalen

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för

kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	2 665 343	0	-184 185	2 481 158
S:a bundet eget kapital, kr	3 119 808	0	-184 185	2 935 623
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 266 277	545 642	184 185	10 996 104
Årets resultat, kr	545 642	-545 642	-189 291	-189 291
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 811 919	0	-5 106	10 806 813
S:a eget kapital, kr	13 931 727	0	-189 291	13 742 436

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 201 000 kr samt ianspråktagande skett med -385 185 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	10 811 919
Årets resultat, kr	-189 291
Reservation till underhållsfond, kr	-201 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	385 185
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 806 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 806 813

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 297 170	5 263 098
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 875
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 297 170	5 269 973
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 929 099	-2 642 613
Underhåll enligt plan	Not 5	-385 185	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-411 282	-431 843
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-83 502	-68 264
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 046 338	-950 109
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 855 406	-4 092 829
RÖRELSERESULTAT		441 764	1 177 144
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		224	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-631 278	-631 563
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-631 054	-631 502
ÅRETS RESULTAT		-189 291	545 642

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	43 393 602	43 962 761
Inventarier och installationer	Not 10	158 657	102 873
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>43 552 259</u>	<u>44 065 634</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 552 259</u>	<u>44 065 634</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 992	1 109
Avräkningskonto HSB		1 833 031	2 226 639
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	14 054	13 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	186 108	179 263
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 036 185</u>	<u>2 420 820</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 036 185</u>	<u>2 420 820</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 588 444</u>	<u>46 486 454</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		388 570	388 570
Upplåtelseavgifter		65 895	65 895
Fond för yttre underhåll		2 481 158	2 665 343
Summa bundet eget kapital		2 935 623	3 119 808
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 996 104	10 266 277
Årets resultat		-189 291	545 642
Summa fritt eget kapital		10 806 813	10 811 919
Summa eget kapital		13 742 436	13 931 727
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	27 215 254	26 671 785
Summa långfristiga skulder		27 215 254	26 671 785
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 536 686	4 866 994
Medlemmarnas inre fond	Not 14	105 379	114 379
Leverantörsskulder		211 278	202 932
Aktuell skatteskuld	Not 15	15 885	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	6 559	3 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	754 967	695 156
Summa kortfristiga skulder		4 630 754	5 882 942
Summa skulder		31 846 008	32 554 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 588 444	46 486 454

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 200 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 485 588	4 485 588
Årsavgifter egna	416 160	416 160
Årsavgiftsbortfall lokaler	-1 106	0
Hysesintäkt lokaler	13 272	13 272
Hysesintäkt garage och bilplatser	151 475	126 225
Hysesintäkt övrigt	4 386	3 008
Konsumtionsavgift el	208 548	212 895
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 556	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 287	5 938
Övriga primära intäkter och ersättningar	4	12
	5 297 170	5 263 098
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	6 875
	0	6 875
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-595 014	-331 966
El	-326 011	-330 819
Uppvärmning	-731 696	-763 291
Vatten	-187 651	-186 187
Renhållning	-78 249	-70 131
TV, bredband, iptelefoni	-132 229	-115 779
Serviceavtal	-51 746	-50 441
Hissar serviceavtal & besiktning	-69 864	-65 434
Förvaltningskostnader	-486 397	-508 549
Försäkringar	-91 218	-83 121
Fastighetsskatt	-141 460	-106 260
Övriga driftskostnader	-37 565	-30 634
	-2 929 099	-2 642 613
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll OVK	-63 750	0
Underhåll Källarkyl	-23 460	0
Underhåll Hiss	-87 000	0
Underhåll övrigt	-35 537	0
Underhåll mark och utemiljö	-175 438	0
	-385 185	0

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 200	-19 169
Övriga förvaltningskostnader	-330 825	-355 732
Kostnader överlåtelse och panter	-17 746	-7 829
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-940	-923
Konsulter	0	-619
Medlemsavgifter HSB	-38 300	-34 300
Arrende, hyra, leasing	-13 272	-13 272
	-411 282	-431 843
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	inga	inga
Arvode till styrelsen	-63 262	-56 384
Övriga arvoden	-5 600	0
Sociala avgifter	-14 640	-11 880
	-83 502	-68 264
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-985 838	-902 618
Markanläggningar	-22 446	-20 024
Installationer och inventarier	-38 053	-27 466
	-1 046 338	-950 109

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 139 268	41 782 265
Årets investering byggnader; Hissar och Imd utrustning	381 000	16 357 003
Ingående anskaffningsvärde mark	289 000	289 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	600 729	600 729
Årets investering markanläggning; Laddstolpar	58 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 468 122	59 028 997

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 004 494	-14 101 876
Årets avskrivningar byggnader	-985 838	-902 618
Ingående avskrivningar markanläggningar	-61 742	-41 717
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 446	-20 024
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 074 521	-15 066 236

Utgående redovisat värde

43 393 602 43 962 761

Redovisade värden byggnader	42 529 935	43 134 774
Redovisade värden mark	289 000	289 000
Redovisade värden markanläggningar	574 666	538 987

Fastighetsbeteckning: Bagaren 12 och 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	39 000 000	7 400 000	46 400 000	34 800 000
Lokaler	1993	178 000	48 000	226 000	186 000
		39 178 000	7 448 000	46 626 000	34 986 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	32 490 000	32 490 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	32 490 000	32 490 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	150 270	35 325
Årets investeringar; Källarkyl	93 838	114 945
Utgående anskaffningsvärden	244 108	150 270

Ingående avskrivningar	-47 397	-19 931
Årets avskrivningar	-38 053	-27 466
Utgående avskrivningar	-85 451	-47 397

Utgående redovisat värde

158 657

102 873

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 823	12 928
Övrig skattefordran	0	880
Övriga kortfristiga fordringar	231	0
	14 054	13 808

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	100 025	91 218
Förutbetalad hisslarm	0	1 569
Förutbetalad HSB Södra Norrland	86 083	83 199
Förutbetalad Home solutions	0	2 171
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 106
	186 108	179 263

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,09%	2027-06-30	2 486 480	245 112
Stadshypotek	4,09%	2027-06-30	708 675	62 996
Stadshypotek	4,09%	2027-06-30	885 000	20 000
Stadshypotek	1,79%	2026-09-01	3 360 822	37 032
Stadshypotek	1,80%	2025-09-01	2 205 172	24 848
Stadshypotek	1,67%	2024-12-01	8 343 666	173 828
Stadshypotek	2,19%	2023-03-01	2 765 690	36 592
Stadshypotek	1,67%	2026-01-30	9 996 435	207 180
			30 751 940	807 588

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 27 215 254

Nästa års amortering av långfristig skuld 770 996
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 765 690
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 536 686**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,86%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 230 352
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 26 714 000
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	114 379	114 379
Uttag	-9 000	0
	105 379	114 379

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	15 885	0
	15 885	0

2022-12-31 2021-12-31

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	1 244
Personalens källskatt	1 050	0
Arbetsgivaravgifter	306	0
Övriga kortfristiga skulder	5 203	2 237
	6 559	3 481

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	42 294	34 450
Upplupna sociala avgifter	13 289	10 824
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	171 891	160 596
Upplupna räntekostnader	45 890	39 543
Upplupen revision	13 000	15 300
Upplupen kabeltv, internet	11 365	9 648
Förutbetalda årsavgifter och hyror	412 546	398 377
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 692	26 418
	754 967	695 156

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Catrine Lundström

Bengt Uppvall

Göran Dereskogh

Leif Rengman

Lena Baglien

Tove Hellström

Ulrika Wiklund

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Bagaren i Söderhamn, org.nr. 786000-0327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Bagaren i Söderhamn för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 HSBs Brf Bagaren i Söderhamn för räkenskapsåret 2022 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 överträdelse 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.

Söderhamn

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Bagaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT UPPVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:36:27



GÖRAN DERESKOGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:31:52



TOVE HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 11:38:43



LEIF RENGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 12:39:25



ANN-CATRINE LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 23:15:49



ULRIKA WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:41:45



LENA BAGLIEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 12:11:24



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 13:21:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Bagaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 13:18:24



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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