

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bageriet
769609-1938

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse, revisor och valberedning

Valda styrelseledamöter och suppleanter samt revisor tills årstämma 2025

Ordinarie styrelseledamöter

Linnea Samuelsson	Ordförande
Simon Algotsson	Kassör
Nora Lindvall	Sekreterare

Styrelsesuppleant

Niclas Brav
Zenebu Chaka Getachew
Emma Hansen

Ordinarie revisor

Peter Abrahamsson

Valberedning

Samtliga bostadsrättsinnehavare

Firmateckning

Föreningen tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Simon Algotsson, Linnea Samuelsson, Nora Lindvall, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uddevalla Bilde 5 i Uddevalla kommun, vilket är också är föreningens säte, med därpå uppfört flerbostadshus i tre våningar med nio lägenheter, två lokaler.
Föreningen bildades 2012 då fastigheten ombildades till bostadsrätt.

Fastighetens adress är Kilbäcksgatan 17 i Uddevalla. Dessutom har fastigheten ingång Kålgårdsbergsgatan 11 i Uddevalla.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 st
2 rok	3 st
3 rok	3 st
4 rok	2 st

Total bostadsytan	710 kvm
Lokalyta:	140 kvm
Årets taxeringsvärde	11 796 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom en fastighetsförsäkring hos Gallagher Sverige.

Förvaltning

Plusbyrån Sverige AB har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning. Övrig förvaltning ombesörjes av bostadsrättsinnehavarna enligt styrelsebeslut.

Underhåll

Föreningen har under året genomfört besiktning av fastigheten.

Föreningen har även tvingats till att genomföra byte av rör i en av de uthyrda lokalerna samt åtgärda en vattenläcka en annan uthyrd lokal.

Föreningens stämma beslutade under 2019 att införa en underhållsplan för att ha fortsatt god överblick över fastighetens skick. Samt för att på ett ansvarsfullt sätt kunna planera underhållet av fastigheten. Avsättning till fonden för yttre underhåll har skett enligt stämmans beslut.

Ordföranden har ordet

BRF Bageriet med sin fastighet belägen i korsningen Kilbäcksgatan och Kålgårdsbergsgatan mitt i Uddevalla centrum har fått sitt namn av den verksamhet som tidigare fanns i fastigheten.

Under många år drevs bageriverksamhet i fastighetens bottenplan under namnet Dahlbergs Bageri.

Ägarna till bageriet, familjen Dahlbergs, bodde också på fastighetens andra våning. Fastigheten omvandlades till bostadsrätter 2012 efter omfattande renoveringar och innehåller nu nio lägenheter samt två lokaler.

Föreningens ekonomi har under de senaste åren påverkats av renoveringskostnader och ökade driftkostnader. Till följd av detta så gjordes en avgiftshöjning inför år 2024. Det var den första avgiftshöjningen sen föreningen bildades år 2012. Trots detta så blir år 2024 ett år med minusresultat. En vattenläcka i en av föreningens lokaler, renovering och upprustning av tvättstugan samt kraftigt ökade driftkostnader till följd av inflation är de stora orsakerna till detta. Belåningen för föreningen är dock fortsatt låg, den totala låneskulden vid årets slut är 3 661 600 kronor.

Eftersom BRF bageriet är en liten förening så är det viktigt att samtliga bostadsrättshavare är engagerade i föreningens verksamhet. Detta innebär att olika uppdrag kan fördelas på bostadsrättshavarna. Som exempel: under år 2024 startades en fastighetsgrupp som ansvarar för renhållning och skötsel av föreningens gemensamhetsytor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	621	532	541	534
Resultat efter finansiella poster	-125	-898	3	-77
Balansomslutning	15 160	15 398	15 894	15 989
Soliditet (%)	75	74	78	77
Kassalikviditet (%)	88	131	322	296
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	626	570	551	581
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 196	4 495	4 024	4 126
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 023	5 381	4 818	5 294
Räntekänslighet (%)	8	10	9	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	162	168	179	161
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72	75	72	72

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på en oväntade kostnader i form av reparationer av avloppsrör samt åtgärdade av en vattenläcka.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 450 000	219 600	-315 326	-898 177	11 456 097
Yttre underhåll		100 000	-100 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-898 177	898 177	0
Årets resultat				-124 528	-124 528
Belopp vid årets utgång	12 450 000	319 600	-1 313 503	-124 528	11 331 569

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 313 503
årets förlust	-124 528
	-1 438 031
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	100 000
	-1 538 031
	-1 438 031

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	5	620 662	531 980
Övriga rörelseintäkter		5	5 295
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		620 667	537 275
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-480 602	-1 191 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-143 519	-143 519
Summa rörelsekostnader		-624 121	-1 334 723
Rörelseresultat		-3 454	-797 448
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-2	0
Räntekostnader		-121 072	-100 729
Summa finansiella poster		-121 074	-100 729
Resultat efter finansiella poster		-124 528	-898 177
Resultat före skatt		-124 528	-898 177
Årets resultat		-124 528	-898 177

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	14 928 951	15 072 470
Summa materiella anläggningstillgångar		14 928 951	15 072 470
Summa anläggningstillgångar		14 928 951	15 072 470
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 393	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 594	5 308
Summa kortfristiga fordringar		30 987	5 308
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		200 011	319 747
Summa kassa och bank		200 011	319 747
Summa omsättningstillgångar		230 998	325 055
SUMMA TILLGÅNGAR		15 159 949	15 397 525

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll		319 600	219 600
Summa bundet eget kapital		12 769 600	12 669 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 313 503	-315 326
Årets resultat		-124 528	-898 177
Summa fritt eget kapital		-1 438 031	-1 213 503
Summa eget kapital		11 331 569	11 456 097
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3, 4	3 566 200	3 693 400
Summa långfristiga skulder		3 566 200	3 693 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	127 200	127 200
Leverantörsskulder		18 768	23 700
Skatteskulder		51 151	50 152
Övriga skulder		9 656	2 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		55 405	44 040
Summa kortfristiga skulder		262 180	248 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 159 949	15 397 525

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-3 454	-797 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	143 519	143 519
Erhållen ränta	-2	0
Erlagd ränta	-121 072	-100 730
Betald inkomstskatt	-24 394	11 198

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-5 403 -743 461

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-286	-258
Förändring av leverantörsskulder	-4 932	7 151
Förändring av kortfristiga skulder	18 085	19 335

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 464 -717 233

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-127 200	363 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-127 200	363 800

Årets kassaflöde

-119 736 -353 433

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 319 747 673 180

Likvida medel vid årets slut

200 011 319 747

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 421 496	16 421 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 421 496	16 421 496
Ingående avskrivningar	-1 349 026	-1 205 507
Årets avskrivningar	-143 519	-143 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 492 545	-1 349 026
Utgående redovisat värde	14 928 951	15 072 470

Not 3 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 693 400 (3 820 600) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 566 200	3 693 400
	3 566 200	3 693 400
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	127 200	127 200
	127 200	127 200

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 057 400	3 184 600
	3 057 400	3 184 600

Not 5 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	444 545	404 480
Hyror lokaler	176 117	127 500
	620 662	531 980

I föreningens årsavgifter ingår varmvatten och värme.

Bostadsrättsföreningen Bageriet
Org.nr 769609-1938

10 (10)

Uddevalla

Linnea Samuelsson
Ordförande

Simon Algotsson

Nora Lindvall