



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bagarevägen 5-11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Lerum.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2026-02-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LERUM ÖLSLANDA 1:86	2011	Lerum

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991-1992 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 429 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 429 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Ankarhem	Ordförande
Gerardo Ponce Poblete	Styrelseledamot
Inger Barbro Kristina Karlsson	Styrelseledamot
Maria Annette Forsberg	Styrelseledamot
Thomas Andersson	Styrelseledamot

Valberedning

Judith Skoglund

Firmateckning

Föreningens firma Brf Bagarevägen 5-11 tecknas - förutom av styrelsen - av minst två (2) ledamöter tillsammans

Revisorer

Håkan Rist Auktoriserad revisor Baker Tilly Guide AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-17. Stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2026-01-07. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Arbetet med att uppdatera underhållsplanen initieras under 2025 och kommer fastställas 2026 i samband med övergång till K3.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Renovering av ytskikt i badrum
- 2016** ● Balkonger revs ned till bärande balk och byggdes upp på nytt med nya fonder i underhållsfritt kompositmaterial.
- 2017** ● Parkeringsplatsernas markeringar kommer att målas om. - Målning av markeringarna utfördes av medlemmar under vårens städdag med mycket gott resultat.
Översyn av sandlådan samt området runt denna. - Gunghästen togs bort. Även buskar och ogräs togs bort. Diskussioner förs om hur föreningen ska göra platsen attraktiv.
- 2018-2019** ● Takplåtar, vindskivor och vattenavrinning ses över. - Genomfördes i samband med målning av fasaden.
Belysning bytt på parkering. - Belysningen byttes på parkeringen.
- 2019** ● Byte av motorvärmarrutttag samt staket som uttagen sitter på - Föreningen avser att ha en långsiktig syn på medlemmarnas behov och beslutat att ersätta motorvärmarrutttagen mot laddstationer - Arbetet utfördes våren 2024.
Nytt porttelefonsystem - Nytt system installerat.
Ommålning av fasad. - Genomförd under hösten.
Byte av markvärmepump - Inga åtgärder kunde utföras på grund av pandemin mellan 2019-2022. Entreprenören hade svårt att finna de komponenter som behövdes bytas. Arbetet utfördes 2023
Taksäkerhet ses över. - Genomförd våren 2024
- 2020** ● Påbörjat renovering av hiss i uppgång 7 - Hissen är nu renoverad och i gott skick.
- 2021** ● Helmålning av trapphus. - Genomförd under 2023

- 2021** ● Byte av radioator- termostatventil i lägenheterna. - Avser att genomföras under året. På grund av pandemin kunde inte detta göras under 2021. Föreningen hoppas att det kan genomföras under 2022. Utfört 2022
Renovering av plattformshissar - Renovering av plattformshiss i uppgång 9. Renovering genomförd 2021.
- 2022** ● Byte av armaturer till LED i trapphus och föreningens övriga utrymmen. - Utanför underhållsplan. Utfört 2022
Byte av röklucka - Röklucka besiktigades Januari 2024
Byte av sand i sandlåda - Utanför underhållsplan. Utfördes 2023
- 2024** ● Brister i takets tätskick åtgärdades då det uppmärksammades vid förbättringar av taksäkerhet. Laddstationer, för elbilar, på föreningens 19 parkeringsplatser ersatte tidigare motorvärmarruttag. Samtidigt uppfördes nytt staket och påkörningsskydd. Förbättrad taksäkerhet - räcken, stegar och snörasskydd.
Spolning av avlopp i kök och badrum utfördes i samtliga lägenheter då flera lägenheter haft problem. Detta utanför Underhållsplanen.
- 2025** ● Byte av frånluftsaggregat, mindre - Några av de aggregat som sitter i trapphus och föreningens utrymmen fungerade inte. Genomfördes 2023
Underhåll och renovering av värmepanna samt anslutningar

Planerade underhåll

- 2019** ● Byte av fog mellan betongelement - Skall utföras i samband med att fasaden målas. Utfördes ej. I dagsläget inte bestämt när detta skall göras.
- 2025** ● Elpanna/kassett
Värme uc. byte pumpar/styrning etc
Datakommunikation
- 2026** ● Utemiljö, renovering sammansatt
- 2027** ● Parkeringsplatser, linjemarkering
- 2028** ● Plattformshissar - renovering
Tilluftsdon yttervägg, byte
Träfasad - målning
- 2031** ● Byte av takpannor, btg, inkl. papp/läkt

Avtal med leverantörer

Bergvärmepump och värmeanläggning	Sköldsbergs VVS AB
Hissar	Vinga Hiss AB
Snöröjning / halkbekämpning	Jintons Åkeri & Entreprenad AB
Städning av trapphus	Bettys städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4% och 2025-07-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 386 072	1 290 946	1 277 905	1 252 777
Resultat efter fin. poster	39 341	-197 876	-434 065	131 530
Soliditet (%)	62	62	62	63
Yttre fond	495 758	420 462	795 814	648 814
Taxeringsvärde	20 086 000	19 286 000	19 286 000	19 286 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	960	899	891	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	99,3	97,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 287	6 325	6 364	6 727
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 287	6 325	6 364	6 402
Sparande / kvm totalyta, kr	207	127	271	301
Elkostnad / kvm totalyta, kr	112	117	113	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	69	30	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	181	186	143	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	3,66	2,82	1,20
Räntekänslighet (%)	6,55	7,04	7,15	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 313 823	-	-	14 313 823
Upplåtelseavgifter	1 996 843	-	-	1 996 843
Fond, yttre underhåll	420 462	-166 829	242 125	495 758
Balanserat resultat	-1 406 989	-31 047	-242 125	-1 680 160
Årets resultat	-197 876	197 876	39 341	39 341
Eget kapital	15 126 264	0	39 341	15 165 604

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 438 036
Årets resultat	39 341
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-242 125
Totalt	-1 640 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	24 444
Balanseras i ny räkning	-1 616 376

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 386 071	1 290 946
Övriga rörelseintäkter	3	2 572	2 474
Summa rörelseintäkter		1 388 643	1 293 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-565 787	-720 293
Övriga externa kostnader	9	-92 715	-96 219
Personalkostnader	10	-151 361	-150 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 966	-212 350
Summa rörelsekostnader		-1 041 829	-1 179 707
RÖRELSERESULTAT		346 814	113 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 616	20 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-316 089	-332 352
Summa finansiella poster		-307 473	-311 589
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		39 341	-197 876
ÅRETS RESULTAT		39 341	-197 876

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	21 515 322	21 726 198
Maskiner och inventarier	13	237 453	0
Pågående projekt	14	0	486 543
Summa materiella anläggningstillgångar		21 752 775	22 212 741
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 752 775	22 212 741
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 557	8 108
Övriga fordringar	15	94 506	150 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	49 469	47 760
Summa kortfristiga fordringar		151 532	206 778
Kassa och bank			
Kassa och bank		600 107	107
SBC klientmedel i SHB		2 002 831	2 091 797
Summa kassa och bank		2 602 938	2 091 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 754 470	2 298 682
SUMMA TILLGÅNGAR		24 507 245	24 511 423

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 393 966	16 393 966
Fond för yttre underhåll		495 758	420 462
Kapitaltillskott		-83 300	-83 300
Summa bundet eget kapital		16 806 424	16 731 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 680 160	-1 406 989
Årets resultat		39 341	-197 876
Summa fritt eget kapital		-1 640 820	-1 604 864
SUMMA EGET KAPITAL		15 165 604	15 126 264
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 983 863	6 038 863
Leverantörsskulder		24 161	31 979
Skatteskulder		67 080	64 380
Övriga kortfristiga skulder		56 528	53 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	210 008	196 830
Summa kortfristiga skulder		6 341 640	6 385 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 507 245	24 511 423

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	346 814	113 713
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	231 966	212 350
	578 780	326 063
Erhållen ränta	8 288	20 763
Erlagd ränta	-316 506	-331 693
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	270 561	15 133
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 575	-150 692
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 898	120 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338 034	-15 224
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	228 001	-803 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten	228 001	-803 043
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 000 000
Amortering av lån	-55 000	-3 055 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-55 000	-55 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	511 034	-873 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 091 904	2 965 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 602 938	2 091 904

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bagarevägen 5-11 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,02 - 5,00 %
Installationer	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 312 410	1 225 056
Bredband	59 760	59 760
Elintäkter laddstolpe moms	11 991	3 913
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	0	1 433
Administrativ avgift	1 323	784
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 386 071	1 290 946

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 572	2 474
Summa	2 572	2 474

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 395
Städning enligt avtal	22 500	23 938
Besiktningar	39 844	0
Hissbesiktning	4 923	4 803
Brandskydd	0	34 598
Gårdkostnader	14 974	1 334
Gemensamma utrymmen	240	4 501
Snöröjning/sandning	9 025	21 019
Serviceavtal	2 595	5 067
Serviceavtal, hissar	2 694	0
Fordon	2 672	3 373
Förbrukningsmaterial	1 538	1 296
Summa	101 005	101 324

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	5 338
VVS	13 168	10 014
Värmeanläggning/undercentral	0	30 760
Elinstallationer	0	7 361
Hissar	17 453	9 886
Tak	3 670	0
Summa	34 291	63 359

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	112 050
Tak	0	32 625
Fönster	24 444	0
Garage/parkering	0	22 154
Summa	24 444	166 829

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	160 257	166 655
Vatten	98 361	98 729
Sophämtning/renhållning	22 368	28 471
Summa	280 986	293 855

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 821	2 567
Bredband	59 760	59 760
Fastighetsskatt	34 480	32 600
Summa	125 061	94 927

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	369
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 625	36 625
Fritids och trivselkostnader	1 950	2 475
Föreningskostnader	4 108	3 653
Förvaltningsarvode enl avtal	48 616	46 651
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	882	0
Korttidsinventarier	0	1 499
Administration	2 777	2 941
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	92 715	96 219

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	111 870	120 330
Övriga arvoden	9 000	0
Arbetsgivaravgifter	30 491	30 514
Summa	151 361	150 844

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	315 969	331 584
Dröjsmålsränta	0	146
Kostnadsränta skatter och avgifter	120	622
Summa	316 089	332 352

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 024 715	23 708 215
Årets inköp	0	316 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 024 715	24 024 715
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 298 517	-2 086 167
Årets avskrivning	-210 876	-212 350
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 509 393	-2 298 517
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 515 322	21 726 198
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 524 982</i>	<i>4 524 982</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 800 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	4 286 000	4 286 000
Summa	20 086 000	19 286 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 424	11 424
Årets inköp	258 543	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	269 967	11 424
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 424	-11 424
Årets avskrivning	-21 090	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 514	-11 424
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	237 453	0

NOT 14, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	486 543	0
Årets investeringar	0	486 543
Omfört till Inventarier	-486 543	0
Summa pågående arbeten	0	486 543

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 870	29 274
Momsavräkning	64 636	121 636
Summa	94 506	150 910

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 130	4 580
Förutbet försäkr premier	28 396	28 240
Förutbet bredband	14 940	14 940
Upplupna intäkter	1 674	0
Summa	49 140	47 760

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-04-30	3,58 %	3 000 000	3 000 000
Sparbanken Alingsås	2026-03-28	3,75 %	2 983 863	3 038 863
Sparbanken	2026-03-28	3,24 %	3 000 000	3 000 000
Summa			8 983 863	9 038 863
Varav kortfristig del			5 983 863	6 038 863

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 708 863 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	136	0
Uppl kostnad Städning entrepr	1 875	1 875
Uppl kostn el	17 797	17 084
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	18 500
Uppl kostn räntor	20 017	20 434
Uppl kostn vatten	24 594	19 551
Uppl kostnad Sophämtning	5 638	7 183
Förutbet hyror/avgifter	120 951	112 203
Summa	210 008	196 830

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 034 000	15 034 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 4% från och med 2026-01-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lerum

Gerardo Ponce Poblete
Styrelseledamot

Inger Barbro Kristina Karlsson
Styrelseledamot

Maria Annette Forsberg
Styrelseledamot

Niklas Ankarhem
Ordförande

Thomas Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Guide AB
Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 15:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 13:07

DOCUMENT ID:

r1td0Bchbx

ENVELOPE ID:

B1xduCr9n-l-r1td0Bchbx

DOCUMENT NAME:

Brf Bagarevägen 5-11, 769623-5121 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

297814a6ed0fb07d24e8a9f8cddea38cd89d27a7382c35bc4ace0fd891bc7051c969a61f0128ea073fe3c2fc26a125f81f37fcc071bafd94350a2f5f4d8ddb7d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS ANDERSSON thoand03@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 22:29 13.04.2026 22:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.199
2. Inger Barbro Kristina Karlsson barbro_carlsson46@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:25 14.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.225.229
3. NIKLAS ANKARHEM niklas.ankarhem@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:35 15.04.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.37.8.250
4. JUAN GERARDO PONCE POBLETE gerardo.ponce93@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:48 14.04.2026 20:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.214.242
5. ANNETTE FORSBERG anette.forsberg3@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:04 15.04.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.46.91
6. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertilly.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:53 15.04.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.67.85

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bagarevägen 5-11

Org.nr. 769623-5121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bagarevägen 5-11 för år 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bagarevägen 5-11 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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.

Alingsås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 15:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 13:07

DOCUMENT ID:

S1xFuAS5hbg

ENVELOPE ID:

HyOdAH52bx-S1xFuAS5hbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Bagarevägen 5-11 251231.pdf
4 pages

SHA-512:

3da0bf3c86365be66e279751b81246d1cec2dee5e23618
7af85147a7c54527ced19f6b8638be932deec43948e634
c76cecb33ffd1b86067e83dfef923f53b879

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Håkan Rist	Signed	15.04.2026 15:52	eID	Swedish BankID
hakan.rist@bakertilly.se	Authenticated	15.04.2026 15:51	Low	IP: 212.247.67.85

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed