



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bagaregården 25:3

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Bagaregården 25:3	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söder&partner Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 166 kvm och 2 lokaler om 186 kvm. Byggnadens totalyta är 1352 kvm.

Styrelsens sammansättning

Laszlo Bozsodi Stålvik	Ordförande
Monica Elisabeth Andersson	Vice Ordförande
Ebba Tuominen	Styrelseledamot
Cal Sadholm	Avgående Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Sören Maxén Revisor Gothia Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-19. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1992 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1992** ● Elstambyte - Klar
Rörstambyte - Klar
- 2007** ● Omputsning av fasad - Klar
- 2008-2009** ● Omdränering - Klar
- 2012** ● Reparation av entrétrappor - Klar
- 2014** ● Byte av portlåssystem - Klar
Installation av snörasskydd - Klar
Renovering av fläktar på tak - Klar
- 2015** ● OVK Besiktning - Klar
- 2016** ● Betongarbete, ny nedfart till soprum - Klar
Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp - Klar
Ny uteplats - Klar
Nya rabatter och plantering av växter på framsida - Klar
- 2017** ● Trapphusrenovering - Inklusive målning tvättstuga
Byggnation av staket på kortsida - Klar
Målning i relaxutrymme/övernattningsrum - Klar
Spolning av rör - Klar
Montering av seriekopplade brandvarnare och nödljus - Klar
Ny spaljé runt uteplats med tillhörande buskar - Klar
- 2019** ● Byte av fläktar på tak - Klar
Byte av värmepump - Klar
- 2020** ● Puts av fasad - Klar
Flytt av buskar och träd - Klar
Dränering gavlar och framsida - Klar
Insynsskydd, baksida - Klar
Radonmätning - Klar
OVK-besiktning - Klar

- 2020** ● Entrétrappor - Klar
Fuktmätning, framsida hus - Klar
3 nya ventiler är insatta hos vår hyresgäst Alternativ1 - Klar
Asfaltering av parkeringsplatser - Klar
Trädfällning - Klar
Räcken till entréer - Klar
- 2021** ● Yttre besiktning av fastigheten - Visuell kontroll
Målning av putsad fasad
- 2022** ● Omläggning av tak - Klar
- 2023** ● Byte av termostater och avluftare på vindslägenheterna.
Säkerställt att utrymningsvägar är frigjorda och tillgängliga.
- 2024** ● Spolning och filmning av rör.

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK, Målning fasader och fönster
- 2027** ● Trapphus
- 2028** ● Trapphus målning
Injustering värme
Energideklaration
Relina avlopps- stammar/avloppsrör (relining)
- 2029** ● Inga åtgärder planerade

Avtal med leverantörer

Avfall	Renova
Bredband och TV	Tele2
Ekonomisk- och teknisk förvaltning, snöröjning	SBC AB
El	Vattenfall
Fjärrvärme, vatten	Göteborg Energi
Hyra av lokal	Anita Oscarsson
Hyra av lokal	Crilona
Lån och sparande	Nordea AB
Medlem och försäkring	Bostadsrätterna
Städbolag	PO städ
Tvättstugeapplikation	Boka Tvättid

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna på parkeringen ner från 450 kr till 250 kr i månaden för 2026. Styrelsen har under året påbörjat arbete med budget och planering av kommande underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. I samband med detta har budgeten uppdaterats i dialog med föreningens tekniska och ekonomiska förvaltare. Frågan om finansiering och eventuell justering av årsavgifter har behandlats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal mellan Assa ABs licensierade servicestation Låsinvest Svenska AB för nyckelsystem hantering och jour.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 583 476	1 511 547	1 456 194	1 334 194
Resultat efter fin. poster	-119 679	-40 100	97 163	-1 229 060
Soliditet (%)	51	51	51	50
Yttre fond	668 625	654 813	337 154	240 000
Taxeringsvärde	33 360 000	35 652 000	35 652 000	35 652 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 118	1 056	1 026	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	81,4	82,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 002	10 156	10 311	10 585
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 626	8 759	8 892	9 129
Sparande / kvm totalyta, kr	257	142	184	274
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	33	68	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	153	115	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	87	67	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	273	251	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	3,41	2,47	-
Räntekänslighet (%)	8,95	9,62	10,05	-

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.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på avskrivningar, underhåll och löpande kostnader för föreningens drift som vi inte tagit höjd för.

Eventuella åtgärder är i form av framtida avgiftshöjning samt omförhandling av lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 130 825	-	-	14 130 825
Upplåtelseavgifter	513 543	-	-	513 543
Fond, yttre underhåll	654 813	-60 188	74 000	668 625
Balanserat resultat	-2 438 499	20 088	-74 000	-2 492 411
Årets resultat	-40 100	40 100	-119 679	-119 679
Eget kapital	12 820 582	0	-119 679	12 700 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 418 411
Årets resultat	-119 679
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 000
Totalt	-2 612 090

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 612 090

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	1 583 476	1 511 547
Summa rörelseintäkter		1 583 476	1 511 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-581 628	-682 539
Övriga externa kostnader	8	-197 449	-167 014
Personalkostnader	9	-59 138	-118 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 352	-171 528
Summa rörelsekostnader		-1 305 567	-1 139 359
RÖRELSERESULTAT		277 909	372 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 920	13 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-400 508	-425 488
Summa finansiella poster		-397 588	-412 288
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-119 679	-40 100
ÅRETS RESULTAT		-119 679	-40 100

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	23 730 333	24 197 685
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 730 333	24 197 685
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 730 333	24 197 685
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 781	27 793
Övriga fordringar	13	664 964	471 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 872	34 574
Summa kortfristiga fordringar		706 617	534 283
Kassa och bank			
Kassa och bank		392 705	393 740
Summa kassa och bank		392 705	393 740
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 099 322	928 024
SUMMA TILLGÅNGAR		24 829 655	25 125 709

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 644 368	14 644 368
Fond för yttre underhåll		668 625	654 813
Summa bundet eget kapital		15 312 993	15 299 181
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 492 411	-2 438 499
Årets resultat		-119 679	-40 100
Summa ansamlad förlust		-2 612 090	-2 478 599
SUMMA EGET KAPITAL		12 700 903	12 820 582
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 970 000	6 235 005
Summa långfristiga skulder		2 970 000	6 235 005
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 692 365	5 607 360
Leverantörsskulder		35 377	31 903
Skatteskulder		113 970	109 515
Övriga kortfristiga skulder		5 500	5 500
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	311 540	315 844
Summa kortfristiga skulder		9 158 752	6 070 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 829 655	25 125 709

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	277 909	372 188
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	467 352	171 528
	745 261	543 716
Erhållen ränta	2 920	15 210
Erlagd ränta	-409 423	-420 756
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	338 758	138 170
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 813	-55 328
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 540	102 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 111	185 745
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-180 000	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	191 111	5 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	788 393	782 647
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	979 504	788 393

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bagaregården 25:3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,74 %
Yttertak	2,39 %
Fasader	8,05 %
Balkonger	2,86 %
Fönster	14,75 %
Stamledningar VA	3,85 %
Stamledningar Värme	1,92 %
Styr & övervakning	22,13 %
Ventilation	4,66 %
El	5,53 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 303 092	1 230 938
Hysesintäkter lokaler	211 896	208 224
Hysesintäkter p-plats	21 600	21 100
Deb. fastighetsskatt	15 528	14 460
Pantsättningsavgift	5 292	5 157
Överlåtelseavgift	7 350	5 612
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	18 130	25 811
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 583 476	1 511 547

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 239	7 683
Städning enligt avtal	29 556	31 294
Brandskydd	0	2 935
Gårdkostnader	147	0
Gemensamma utrymmen	999	109
Snöröjning/sandning	9 228	1 122
Serviceavtal	1 250	0
Fordon	0	400
Förbrukningsmaterial	0	988
Summa	45 419	44 531

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	2 093	12 577
Dörrar och lås/porttele	15 892	25 166
Elinstallationer	1 365	0
Summa	19 350	37 743

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
VVS	0	60 188
Summa	0	60 188

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	36 276	44 574
Uppvärmning	176 899	206 288
Vatten	97 240	117 987
Sophämtning/renhållning	40 984	39 248
Summa	351 399	408 097

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 848	16 032
Kabel-TV	36 936	60 678
Bredband	44 976	0
Fastighetsskatt	58 700	55 270
Summa	165 460	131 980

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	980	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 777	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	9 375
Styrelseomkostnader	4 247	2 017
Föreningskostnader	488	3 505
Förvaltningsarvode enl avtal	118 049	111 853
Överlåtelsekostnad	12 348	6 018
Pantsättningskostnad	7 938	7 740
Administration	4 692	3 387
Konsultkostnader	11 232	23 119
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
Summa	197 449	167 014

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	90 000
Arbetsgivaravgifter	14 138	28 278
Summa	59 138	118 278

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	387 868	406 591
Dröjsmålsränta	2	0
Övriga finansiella kostnader	12 638	18 897
Summa	400 508	425 488

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 434 326	26 434 326
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 434 326	26 434 326
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 236 641	-2 065 113
Årets avskrivning	-467 352	-171 528
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 703 993	-2 236 641
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 730 333	24 197 685
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 942 826</i>	<i>6 942 826</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 752 000	18 485 000
Taxeringsvärde mark	12 608 000	17 167 000
Summa	33 360 000	35 652 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 575	183 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	183 575	183 575
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-183 575	-183 575
Utgående ackumulerad avskrivning	-183 575	-183 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	78 165	77 264
Transaktionskonto	169 729	119 460
Borgo räntekonto	417 070	275 193
Summa	664 964	471 916

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 693	6 080
Förutbet försäkr premier	8 418	8 016
Förutbet kabel-TV	5 583	20 478
Förutbet bredband	15 178	0
Summa	36 872	34 574

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-05-22	2,37 %	2 750 900	2 810 900
Nordea	2026-10-21	4,71 %	3 165 005	3 175 005
Nordea	2026-10-14	2,37 %	2 676 460	2 686 460
Nordea	2027-10-20	2,89 %	3 070 000	3 170 000
Summa			11 662 365	11 842 365
Varav kortfristig del			8 692 365	5 607 360

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 762 365 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 959	0
Uppl kostnad Städning entrepr	2 898	2 318
Uppl kostn el	3 089	3 245
Uppl kostnad Värme	21 238	22 801
Uppl kostnad Extern revisor	9 375	0
Uppl kostn räntor	70 705	79 620
Uppl kostn vatten	8 909	14 351
Uppl kostnad Sophämtning	3 465	2 666
Uppl kostnad arvoden	45 000	45 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 138	14 139
Förutbet hyror/avgifter	130 764	131 704
Summa	311 540	315 844

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att justera årsavgifterna med 4 procent från och med den 1 mars 2026. Avgiftsjusteringen baseras på föreningens ekonomiska förutsättningar samt planerat underhåll enligt underhållsplan. Planering av framtida underhållsåtgärder pågår och beslut om omfattning, tidpunkt och finansiering fattas löpande när erforderligt underlag föreligger.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Göteborg

Ebba Tuominen
Styrelseledamot

Laszlo Bozsodi Stålvik
Ordförande

Monica Elisabeth Andersson
Vice Ordförande

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

Gothia Revision
Sören Maxén
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 09:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 09:17

DOCUMENT ID:

H1iOTt2Tbg

ENVELOPE ID:

HysO6tnaWe-H1iOTt2Tbg

DOCUMENT NAME:

Brf Bagaregården 25:3, 769614-0305 - Årsredovisning 2
025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

504be73954ad3a5105028fd5eef442c6eb59db216b0da3
18bfa235bf3da9a50cfda5bed4fc7cfecbf8657b4aada5f8
32b6d1656e297d3a84b870b5d8eccf2ec4

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. LASZLO BOZSODI STÁLVI K labosstal@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:07 27.04.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.27
2. EBBA TUOMINEN ebbs15@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:21 27.04.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.252.54
3. Monica Elisabeth Andersson inca.gbg@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:59 27.04.2026 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:29 28.04.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.95.78

* 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 Bagaregården 25:3

Org.nr 769614-0305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bagaregården 25:3 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bagaregården 25:3 för räkenskapsåret 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 *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.

Göteborg

Sören Maxén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 09:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 09:17

DOCUMENT ID:

ryeuTFnp-g

ENVELOPE ID:

rkjOathTbl-ryeuTFnp-g

DOCUMENT NAME:

RB Bagaregården.pdf

3 pages

SHA-512:

40a6133cf900b52d56688897a1d1d407956f547cbf2ad0
2e182091b6361d17180058aecb4e9445c63ad26fa7e34c
013ba23ee024bb84dc676bfda670a390aa6d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SÖREN MAXÉN	Signed	28.04.2026 09:28	eID	Swedish BankID
sm@gotrev.se	Authenticated	28.04.2026 09:28	Low	IP: 212.247.95.78

* 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