

Bostadsrättsföreningen Bageriet 1

Org.nr: 769601-6729

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 1, organisationsnummer 769601-6729, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten omfattar två flerbostadshus med 36 bostadsrättslägenheter, en kontorslokal, 10 förråd och två parkeringsplatser. I husen finns även gemensamma utrymmen i form av tvättstugor och cykel- och barnvagnsrum.

Föreningen deläger gemensamhetsanläggningen GA Bageriet 1 tillsammans med Brf Stora Berg. Anläggningen omfattar gård, soprum och trappan till Höglintavägen. Föreningens andel uppgår till 59,57%. Föreningen är förvaltningsansvarig enligt upprättat avtal, och kostnader för drift och investeringar fördelas enligt andelstalen.

Föreningens säte är i Sundbyberg

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar samt en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelse

Ordförande	Stefan Norberg
Ledamot	Emil Hellman
Ledamot	Georg Malvius
Ledamot	Olis Elatousi
Suppleant	Sebastian Loheden
Suppleant	Tommie Nilsson
Suppleant	Jim Emanuelsson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit ledamöterna, två i förening

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.
På stämman deltog 31 medlemmar.

Valberedning

Erica Stjärngrim
Marcus Pettersson

Revisor

Revisor Kristian Segerstedt
Borev revision AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Gjuteribacken 21A & 21B

Nybyggnadsår: 1998

Värdeår: 1998

Fastighetsbeteckning: Bageriet 2

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	58
2 rok	17	1 240
3 rok	8	723
4 rok	9	999
5 rok	1	103
Summa	36	3 123

Totalt antal bostadslägenheter: 36

Totalyta (m²): 3 205

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	82
P-platser		
	Antal platser	Varav uthyrt'
	2	2

EKONOMI

Föreningens ekonomiska ställning är god, med en jämförelsevis låg belåningsgrad och en lägre avgiftsnivå än jämförbara föreningar.

Styrelsens långsiktiga målsättning är ett positivt kassaflöde och ett resultat i balans. Avgifterna sätts med utgångspunkten att bibehålla en god fastighetsekonomi och skapa en rättvis kostnadsfördelning över tid, mellan både dagens och framtida medlemmar. För att möta den allmänna kostnadsutvecklingen och kommande investeringsbehov höjdes årsavgiften med 10 % från och med den 1 januari 2025.

Styrelsen har under verksamhetsåret valt att ha 100 % rörlig ränta på lånestocken. I samband med en ränteupphandling under året kunde föreningen förhandla fram fördelaktiga ränterabatter. Styrelsen bevakar räntemarknaden löpande för att vid behov kunna binda delar av lånen och därmed säkerställa en fortsatt stabil ekonomi.

Föreningens kommersiella lokal är uthyrd och hyresavtalet löper planenligt.

I enlighet med Bokföringsnämndens (BFN) nya riktlinjer – som innebär att alla bostadsrättsföreningar framöver måste redovisa enligt K3 – har styrelsen valt att byta redovisningsprincip. Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas därför årsredovisningen enligt K3-regelverket.

För föreningens ekonomiska förvaltning anlitas FRUBO AB i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 inledde föreningen en omfattande modernisering av fastighetens värmesystem. Under året har stam- och radiatorventiler bytts ut och en avgasare installerats. Projektet löper över årsskiftet och avslutas under våren 2026 med byte av styrsystem, installation av rumsgivare, nya termostater och en fullständig injustering. Investeringen syftar till att framtidssäkra systemet, sänka föreningens energikostnader och säkerställa ett jämnare inneklimat för medlemmarna.

Styrelsen har under året låtit upprätta en ny, korrekt, energideklaration (då den tidigare från 2020 visat sig vara felaktig). För att underlätta framtida förvaltning har även föreningens ritningar och kritiska dokumentation digitaliserats, och underhållsplanen har reviderats.

Utöver den löpande driften har följande större underhålls- och förbättringsåtgärder utförts under räkenskapsåret:

- Värmesystem: Byte av stam- och radiatorventiler samt installation av avgasare (etapp 1 av värmeprojektet).
- Utemiljö: Renovering och ny stenläggning av terrassen på den gemensamma gården.
- Bredband: Uppgradering av stadsnätboxarna för att stödja hastigheter upp till 1000 Mbit/s.
- Miljö: Utredning genomförd för framtida ombyggnation av soprummet för att utöka möjligheten till källsortering (glas, metall m.m.).
- Belysning: Övergång till energisnål LED-belysning i trapphuset i hus 21A.

Medlemsinformation

67 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har fyra överlåtelse skett.
8 medlemmar har utträtt ur föreningen.
7 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 66

36 bostadsrätter

66 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

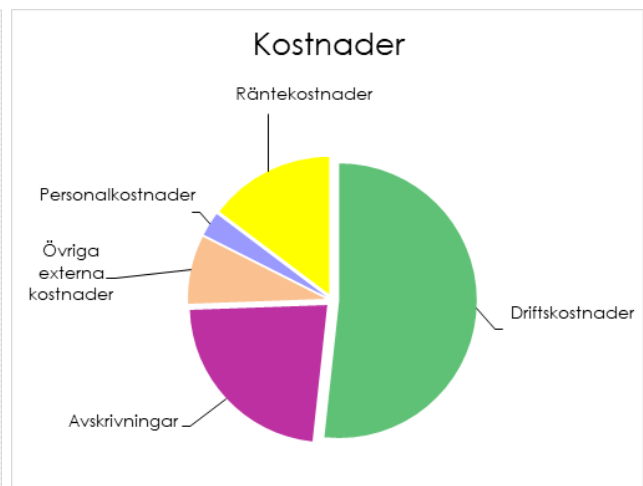
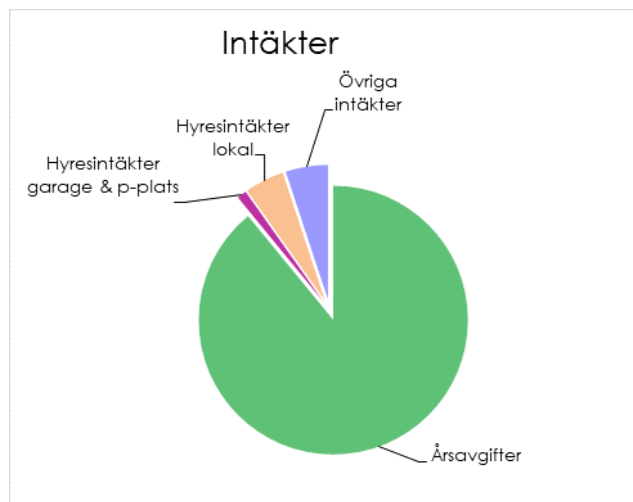
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 718	2 477	2 240	2 119
Resultat efter finansiella poster, tkr	16	- 221	- 368	- 304
Soliditet, %	60	60	60	59
Balansomslutning, tkr	44 892	45 202	45 834	46 491
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt*	811	726	660	629
Skuldsättning / kvm	5 414	5 523	5 632	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 556	5 668	5 780	
Sparande / kvm	199	103	107	
Räntekänslighet	7	8	9	
Energikostnad / kvm**	202	200	193	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	88	87	

*Årsavgiften i beräkningen inkluderar bredbandsavgift från september 2025.

** Medlemmarna har egna elavtal.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 350 000 kronor.



Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*. Medlemmarna har egna elavtal.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 440 000	3 114 958	1 735 248	- 220 727
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		276 276	-276 276	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-207 750	207 750	
Balanseras i ny räkning			- 220 727	220 727
Årets resultat				16 152
Belopp vid årets utgång	22 440 000	3 183 484	1 445 995	16 152

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 445 994
Årets resultat	16 152
Totalt	1 462 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	314 898
Balanseras i ny räkning	1 147 248
Totalt	1 462 146

Avsättning till yttre fond sker med 0,3% av taxeringsvärdet.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	2 718 138	2 477 064
Övriga rörelseintäkter		82 651	113 624
Summa rörelseintäkter		2 800 789	2 590 688

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-1 440 249	-1 640 806
Övriga externa kostnader	3	-223 567	-189 584
Personalkostnader	4	-78 853	-59 137
Avskrivningar		-632 390	-343 740
Summa rörelsekostnader		-2 375 059	-2 233 267

RÖRELSERESULTAT

425 730 **357 421**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 223	17 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 801	-596 115
Summa finansiella poster		-409 578	-578 148

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

16 152 **-220 727**

RESULTAT FÖRE SKATT

16 152 **-220 727**

ÅRETS RESULTAT

16 152 **-220 727**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 429 336	44 061 727
Pågående nyanläggningar		514 732	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 944 068	44 061 727
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 944 068	44 061 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31 108	35 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	57 884	39 635
Kundfordringar		23 264	42 960
Summa kortfristiga fordringar		112 256	117 717
Kassa och bank			
Kassa och bank		835 702	1 022 951
Summa kassa och bank		835 702	1 022 951
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		947 958	1 140 668
SUMMA TILLGÅNGAR		44 892 026	45 202 395

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 440 000	22 440 000
Fond för yttre underhåll		3 183 484	3 114 958
Summa bundet eget kapital		25 623 484	25 554 958
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 445 994	1 735 248
Årets resultat		16 152	-220 727
Summa fritt eget kapital		1 462 146	1 514 521
SUMMA EGET KAPITAL		27 085 630	27 069 479
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	17 350 000	17 700 000
Leverantörsskulder		128 139	100 908
Skatteskulder		3 040	7 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	325 217	324 387
Summa kortfristiga skulder		17 806 396	18 132 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 892 026	45 202 395

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		425 729	357 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		632 390	343 740
Summa		1 058 119	701 161
Erhållen ränta		11 223	17 967
Erlagd ränta		-420 801	-596 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		648 542	123 013
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		5 461	-18 440
Förändring av rörelseskulder		23 480	-60 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten		677 483	43 744
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Värmesystem		-514 732	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-514 732	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-350 000	-350 000
Årets kassaflöde		-187 249	-306 256
Likvida medel vid årets början		1 022 951	1 329 207
Likvida medel vid årets slut		835 702	1 022 951

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning, vilket innebär byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i betydande komponenter.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Stomme	120	0,83
Stammar, vatten & avlopp	50	2
Stammar, värme	50	2
Fasad	50	2
Takbeläggning	70	1,43
Takavvattning & taksäkerhet	35	2,86
Balkonger	50	2
Fönster & dörrar	40	2,5
Gemensamma utrymmen och lokaler	20	5
Elektriska stammar	70	1,43
Hissar	25	4
Fjärrvärmecentral	30	3,33
Ventilationssystem - Hus A	25	4
Ventilationssystem - Hus B	25	4
Laddbox	10	10
Grind - Utegård	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 494 830	2 268 540
Hysesintäkter lokaler	122 340	120 444
Fastighetsskatt	9 661	10 920
Hysesintäkter förråd	17 401	15 216
Hysesintäkter garage och p-platser	31 680	31 680
Hysesintäkter laddplatser	2 026	0
Bredband	36 360	16 350
Debiterade elkostnader	3 840	13 914
Totalt nettoomsättning	2 718 138	2 477 064

I årsavgiften ingår bredband, värme samt vatten.

Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	133 773	116 045
Uppvärmning	358 485	367 442
Vatten och avlopp	161 988	158 888
Sophämtning	55 924	50 489
Service värmeanläggning	4 588	0
Grundavtal hiss	20 974	19 224
Hissbesiktning	3 498	3 385
Energideklaration	2 500	0
Grovsopor/återvinning	15 687	14 296
Fastighetsskötsel	51 443	38 956
Fastighetsskötsel extra	743	0
Fastighetsstäd	57 900	60 964
Fastighetsstäd extra	8 548	7 947
Klottersanering	4 500	0
Snöröjning/sandning	15 097	105 977
Bevakningskostnader	5 312	5 313
Porttelefon	1 320	1 380
Bredband	39 205	18 128
TV	27 960	27 816
Försäkring	79 288	72 079
Försäkringsskador	12 369	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	71 724	69 600
Förbrukningsmaterial	5 364	15 057
Reparation och underhåll	4 463	19 119
Reparation och underhåll tak	0	175 875
Reparation och underhåll fasad	26 875	43 750
Reparation och underhåll balkonger/altaner	0	2 344
Reparation och underhåll portar och lås	56 513	3 750
Reparation och underhåll trapphus	0	2 137
Reparation och underhåll hiss	22 727	20 598
Reparation och underhåll tvättstuga	4 449	15 119
Reparation och underhåll soprum	0	29 077
Reparation och underhåll el	7 850	0
Reparation och underhåll uppvärmning	743	64 893
Reparation och underhåll VVS	90 824	82 458
Reparation och underhåll ventilation	17 303	33 095
Reparation och underhåll gård/trädgård	70 312	-4 395
Totalt driftkostnader	1 440 249	1 640 806

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	7 150	5 150
Medlems- och föreningsavgifter	5 410	5 410
Arvode ekonomisk förvaltning	69 552	68 472
Extra ekonomisk förvaltning	2 131	3 625
Revisionsarvode	21 250	18 125
Webbsida	3 548	119
Konsultarvode	15 038	0
Bankkostnader	3 989	3 420
Övriga administrativa kostnader	9 016	2 162
Föreningsomkostnader	8 987	6 943
Övriga kostnader	77 496	76 158
Totalt övriga externa kostnader	223 567	189 584

Not 4. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	60 001	44 999
Sociala kostnader	18 852	14 138
Totalt personalkostnader	78 853	59 137

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	38 321 258	38 423 778
Anskaffningsvärde mark	14 700 000	14 700 000
Anskaffningsvärde markanläggningar	121 771	0
Anskaffningsvärde pågående nyanläggningar	514 732	0
Laddbox - Flyttat till markanläggning	0	19 250
Utgående anskaffningsvärden	53 657 761	53 143 028
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 077 781	- 8 735 961
Ingående avskrivningar markanläggningar	- 3 520	- 1 600
Årets avskrivningar	- 535 678	- 341 820
Årets avskrivning på markanläggningar	- 96 714	- 1 920
Utgående avskrivningar	-9 713 693	-9 081 301
Utgående redovisat värde	43 944 068	44 061 727
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	66 672 000	56 759 000
Taxeringsvärde mark	38 294 000	35 333 000
	104 966 000	92 092 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	104 000 000	91 000 000
Lokaler	966 000	1 092 000
	104 966 000	92 092 000

Under 2025 har föreningen övergått från regelverket K2 till K3. I samband med detta har en omklassificering gjorts mellan byggnad och markanläggning, vilket har påverkat årets anskaffningsvärde och avskrivningar.

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	20 279	18 439
Com Hem AB	7 108	6 990
FRUBO AB	5 849	5 796
Sundbybergs Bredband	19 778	3 000
Bostadsrätterna	4 870	5 410
Summa	57 884	39 635

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank 2855110249	2026-02-28	2,339 %	8 500 000	8 500 000
Swedbank 2855156127	2026-02-28	2,339 %	3 850 000	4 200 000
Swedbank 2855156143	2026-02-28	2,339 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 350 000	17 700 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 350 000	-17 700 000
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder enligt god redovisningssed.

Föreningens årliga amortering uppgår till 350 000 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsinbetalda hyror & avgifter	219 774	213 751
Upplupna utgiftsräntor	37 200	40 218
Vattenfall	12 810	12 747
Norrenergi AB	46 320	48 558
City Förvaltning	4 288	4 288
Ekostäd i Sverige	4 825	4 825
Summa	325 217	324 387

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 959 000	30 959 000
Summa:	30 959 000	30 959 000

Underskrifter

Sundbyberg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-12

Stefan Norberg
Ordförande

Emil Hellman
Ledamot

Georg Malvius
Ledamot

Olis Elatousi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Borev revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor

Verifikat

Titel: Brf Bageriet 1 - Årsredovisning 2025
ID: 0fc1edf0-242a-11f1-a96f-6388819bffe

Status: Signerat av alla
Skapat: 2026-03-20

Underskrifter

Brf Bageriet 1
stefan@selessia.com
Signerat: 2026-03-20 08:20 BankID Stefan Gustav Norberg

Brf Bageriet 1
gmalvius01@gmail.com
Signerat: 2026-03-20 11:28 BankID Georg Andreas Malvius

Borev revision AB
kristian.segerstedt@borev.se
Signerat: 2026-03-24 14:19 BankID Kristian Lars Segerstedt

Brf Bageriet 1
emilhellman@hotmail.com
Signerat: 2026-03-20 09:16 BankID EMIL HELLMAN

Brf Bageriet 1
olis.elatousi@outlook.com
Signerat: 2026-03-24 12:02 BankID OLIS ELATOUSI

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
117 Original.pdf	455.8 kB	9148 9639 6f51 299a cbd1 9547 243b 6560 0eff 9b30 70f2 49d2 70a3 8ac3 43bc 4c45

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-20	08:00	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-20	08:20	Signerat Brf Bageriet 1 Genomfört med: BankID av Stefan Gustav Norberg. IP: 94.254.65.33
2026-03-20	09:16	Signerat Brf Bageriet 1 Genomfört med: BankID av EMIL HELLMAN. IP: 95.203.6.50
2026-03-20	11:28	Signerat Brf Bageriet 1 Genomfört med: BankID av Georg Andreas Malvius. IP: 185.242.25.109
2026-03-24	12:02	Signerat Brf Bageriet 1 Genomfört med: BankID av OLIS ELATOUSI. IP: 83.185.242.62

Händelser

2026-03-24	14:19	Signerat Borev revision AB Genomfört med: BankID av Kristian Lars Segerstedt. IP: 94.234.75.204
------------	-------	--



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bageriet 1, org.nr 769601-6729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bageriet 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt

Revisor

Verifikat

Titel: Brf Bageriet 1 - Revisionsberättelse

ID: 59eaf2c0-2441-11f1-857a-65b800be5140

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-20

Underskrifter

Borev revision AB

kristian.segerstedt@borev.se

Signerat: 2026-03-24 14:19 BankID Kristian Lars Segerstedt

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Revisionsberättelse 2025, Brf Bageriet 1.pdf	143.0 kB	dd2d 0355 07cb e317 8185 6c69 8214 18d9 b6ca 7fca fee0 6b78 b5f4 2e7d e0bd c31f

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-20	10:44	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-24	14:19	Signerat Borev revision AB Genomfört med: BankID av Kristian Lars Segerstedt. IP: 94.234.75.204



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22