Årsredovisning 2025
Brf Bagaren i Lund

769619-6539



HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bagaren i Lund

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... 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. 16**

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

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.

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten samt marken Bagaren 8 som förvärvades 2014-03-14.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Södra Esplanaden 35 och Råbygatan 17 A-B. Fastigheten byggdes 1901 och 1904 och har värdeår 1961.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 390 kvm.

Lägenhetsfördelning
5 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB/Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Martin Borg	Ordförande
Albin Granström	Styrelseledamot
Björn Edling	Styrelseledamot
Daniel Sandberg	Styrelseledamot
Gunilla Hansson	Suppleant
Oskar Åström	Suppleant

Valberedning

Gunilla Hansson

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Jens Hultman Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande.

Utförda historiska underhåll

2015-2017	Värme- och ventilation
2016	Relining av en stam
2018	Taköversyn Spolning och filmning av dagvattenbrunnar längs S. Esplanaden
2019	Slutförande av ombyggnad av lokal till BRF Lägenhet Tillbyggnad av nya förrådsutrymmen Putsning källarvägg, trapphus, torkrum, duschrum samt målning av trapphus
2022-2023	Tak, Fasad, Fönster
2024	Upprustning tvättstuga/torkrum, nya maskiner och utrustning
2025	Relining hela fastigheten

Avtal med leverantörer

Entreprenör: Relining Tubus
Projektledare: Relining Sweco

Övrig verksamhetsinformation

Två gemensamma städ- och fixardagar genomfördes under 2025

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens lån löpte ut och lades om, föreningens totala lånekostnader sjönk något.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övergång till K3-regelverket
Från och med räkenskapsåret 2025 upprättar föreningen sin årsredovisning enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången innebär att föreningen nu redovisar enligt ett mer principbaserat och omfattande regelverk, vilket ger en tydligare och mer heltäckande bild av föreningens tillgångar, skulder och resultat.
I samband med övergången har föreningen gjort en genomgång och värdering av sina tillgångar och skulder enligt K3:s regler. Övergången har inte medfört några förändringar av det ingående egna kapitalet per 2025-01-01, och därför har inte heller jämförelsetalen för 2024 behövt räknas om. Föreningen har samtidigt infört komponentavskrivning enligt K3 från och med räkenskapsåret 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 325 357	1 280 384	1 127 141	1 094 184
Resultat efter fin. poster	-66 850	-100 232	-1 030 144	-7 833 259
Soliditet (%)	59	59	59	58
Yttre fond	772 238	630 462	1 440 000	1 200 000
Taxeringsvärde	37 400 000	36 400 000	36 400 000	36 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	927	901	788	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	92,5	92,0	92,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 839	10 869	10 899	11 916
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 262	10 290	10 318	11 282
Sparande / kvm totalyta, kr	194	166	174	209
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	25	28	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	212	190	185	182
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	36	36	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	295	252	250	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	2,81	2,18	1,51
Räntekänslighet (%)	11,69	12,07	13,83	15,56

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

Ökade avskrivningar

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	28 456 476	-	-	28 456 476
Upplåtelseavgifter	7 076 441	-	-	7 076 441
Fond, yttre underhåll	630 462	-	141 776	772 238
Balanserat resultat	-15 031 240	-100 232	-141 776	-15 273 248
Årets resultat	-100 232	100 232	-66 850	-66 850
Eget kapital	**21 031 907**	**0**	**-66 850**	**20 965 057**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-15 273 248
Årets resultat	-66 850
Totalt	**-15 340 098**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Balanseras i ny räkning	-15 580 098
	-15 340 098

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

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 325 356	1 281 814
Summa rörelseintäkter		**1 325 356**	**1 281 814**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-591 453	-712 078
Övriga externa kostnader	7	-78 369	-57 842
Personalkostnader	8	-7 877	-8 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 561	-232 330
Summa rörelsekostnader		**-1 014 261**	**-1 011 123**
RÖRELSERESULTAT		**311 095**	**270 691**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 439	31 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-426 384	-402 555
Summa finansiella poster		**-377 945**	**-370 924**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-66 850**	**-100 232**
ÅRETS RESULTAT		**-66 850**	**-100 232**

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	34 485 031	33 248 889
Maskiner och inventarier	11	93 865	118 364
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 578 896**	**33 367 253**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**34 578 896**	**33 367 253**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 416	6 166
Övriga fordringar	12	44 582	36 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 809	33 665
Summa kortfristiga fordringar		**109 807**	**76 458**
Kassa och bank			
Kassa och bank		810 182	2 225 355
Summa kassa och bank		**810 182**	**2 225 355**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**919 989**	**2 301 813**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 498 885**	**35 669 066**

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 532 917	35 532 917
Fond för yttre underhåll		772 238	630 462
Summa bundet eget kapital		**36 305 155**	**36 163 379**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 273 248	-15 031 240
Årets resultat		-66 850	-100 232
Summa ansamlad förlust		**-15 340 098**	**-15 131 472**
SUMMA EGET KAPITAL		**20 965 057**	**21 031 907**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 643 051	4 682 175
Summa långfristiga skulder		**4 643 051**	**4 682 175**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 621 379	9 621 379
Leverantörsskulder		56 165	132 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	213 233	200 843
Summa kortfristiga skulder		**9 890 777**	**9 954 984**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 498 885**	**35 669 066**

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**311 095**	**270 691**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	336 561	232 330
	647 656	**503 021**
Erhållen ränta	48 439	31 631
Erlagd ränta	-430 639	-401 614
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**265 456**	**133 039**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 349	9 907
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-59 952	-314 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**172 155**	**-171 656**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 548 204	-128 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 548 204**	**-128 550**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-39 124	-39 124
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-39 124**	**-39 124**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 415 173**	**-339 330**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 225 355**	**2 564 685**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**810 182**	**2 225 355**

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vid övergången har föreningen gjort en genomgång och bedömning av sina tillgångar och skulder i enlighet med de redovisningsprinciper som anges i K3.

Övergången till K3 har inte medfört några justeringar av det ingående egna kapitalet per 2025-01-01, då de redovisningsprinciper som tidigare tillämpades inte gav upphov till några väsentliga skillnader jämfört med K3. Därför har jämförelsetalen för 2024 inte räknats om.

I samband med övergången har föreningen infört komponentavskrivning för byggnaden enligt K3:s krav. Detta innebär att betydande komponenter såsom stomme, tak, fasader, installationer och andra delar av byggnaden skrivs av separat utifrån respektive komponents nyttjandeperiod.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,92 %
Yttertak	3,31 %
Fasader	0,92 %
Fönster	2,41 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	6,38 %
Ventilation	4,46 %
El	14,88 %
Stamledningar VA	4,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 181 316	1 146 936
Hyresintäkter, bostäder	100 296	94 916
Övriga intäkter	43 745	39 965
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	**1 325 356**	**1 281 814**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	16 123	85 738
Trädgårdsarbete	905	0
Summa	**17 028**	**85 738**

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	9 392	25 600
Planerat underhåll	0	98 224
Summa	**9 392**	**123 824**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	39 156	34 993
Uppvärmning	294 160	264 215
Vatten	76 052	50 532
Sophämtning	45 879	47 003
Summa	**455 247**	**396 743**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 450	32 417
Kabel-TV	40 856	40 756
Fastighetsskatt	34 480	32 600
Summa	**109 786**	**105 773**

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	833	2 325
Övriga förvaltningskostnader	28 188	7 945
Ekonomisk förvaltning	49 348	47 572
Summa	**78 369**	**57 842**

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	5 994	6 993
Sociala avgifter	1 883	1 880
Summa	**7 877**	**8 873**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	426 384	402 555
Summa	**426 384**	**402 555**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 635 012	35 635 012
Årets inköp	1 548 204	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**37 183 216**	**35 635 012**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 386 123	-2 163 979
Årets avskrivning	-312 062	-222 144
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 698 185**	**-2 386 123**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**34 485 031**	**33 248 889**
I utgående restvärde ingår mark med	*13 420 132*	*13 420 132*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	20 000 000
Summa	**37 400 000**	**36 400 000**

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 550	0
Årets inköp	0	128 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**128 550**	**128 550**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 186	0
Årets avskrivning	-24 499	-10 186
Utgående ackumulerad avskrivning	**-34 685**	**-10 186**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**93 865**	**118 364**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 445	32 080
Skattefordringar	2 667	4 547
Övriga fordringar	1 470	0
Summa	**44 582**	**36 627**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	11 669	11 114
Kabel-TV	10 214	10 214
Förvaltning	12 926	12 337
Summa	**34 809**	**33 665**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotet AB	2028-12-30	3,25 %	3 912 255	3 912 255
Stadshypotek AB	2028-03-01	3,73 %	769 920	809 044
Stadshypotek AB	2026-02-05	3,20 %	3 700 000	3 700 000
Stadshypotek AB	2026-03-01	2,66 %	5 882 255	5 882 255
Summa			**14 264 430**	**14 303 554**
Varav kortfristig del			9 621 379	9 621 379

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 068 810 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	584	582
El	3 429	3 600
Uppvärmning	40 288	36 244
Utgiftsräntor	25 597	29 852
Vatten	9 994	8 323
Löner	12 987	6 993
Uppl kostn renhållningsavg	3 973	3 981
Sociala avgifter	3 139	1 256
Förutbetalda avgifter/hyror	113 242	110 012
Summa	**213 233**	**200 843**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 724 000	15 724 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgifterna höjdes med 3 % från 260101 (3,29 % för hyreslägenheten).

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Lund

Martin Borg
Ordförande

Albin Granström
Styrelseledamot

Björn Edling
Styrelseledamot

Daniel Sandberg
Styrelseledamot

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

Jens Hultman
Internrevisor

HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 19:02

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 16.04.2026 13:42

DOCUMENT ID:
r1bu4sHRnZg

ENVELOPE ID:
HklPNiBChbe-r1bu4sHRnZg

DOCUMENT NAME:
Brf Bagaren i Lund, 769619-6539 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
ed8f6e3d1a05b0eaf48ad1509e1ce05b39ed0b42902f80b6e07f513e3d368c487528e5ece946e0b6cf5eddd4f40924f93c602a0ffb196fee28e91c860aa69481

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. Jens Martin Borg	**Signed**	**16.04.2026 14:01**	**eID**	**Swedish BankID**
mb@martinborg.se	Authenticated	16.04.2026 14:00	Low	IP: 90.224.81.103
2. Daniel Bo Anders Sandberg	**Signed**	**16.04.2026 16:53**	**eID**	**Swedish BankID**
dsandberg74@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 14:56	Low	IP: 78.77.191.151
3. BJÖRN EDLING	**Signed**	**16.04.2026 18:23**	**eID**	**Swedish BankID**
bjorn.magnusson@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 18:12	Low	IP: 90.230.253.134
4. Albin Granström	**Signed**	**17.04.2026 17:33**	**eID**	**Swedish BankID**
albin.granstrom@me.com	Authenticated	17.04.2026 17:32	Low	IP: 209.23.230.241
5. Jens Gunnar Hultman	**Signed**	**17.04.2026 19:02**	**eID**	**Swedish BankID**
jens.hultman@telia.com	Authenticated	17.04.2026 19:01	Low	IP: 81.230.68.34

* 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 för Brf Bagaren i Lund 2025

Org.nr 769619-6539

Räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lund för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter. Styrelsen ansvarar även för föreningens förvaltning.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min granskning. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i bostadsrättsföreningar. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Granskningen har omfattat ett urval av underlagen till föreningens bokföring, genomgång av väsentliga beslut, avtal och andra handlingar av betydelse för föreningens ekonomi samt styrelsens protokoll. Jag har även bedömt de redovisningsprinciper som tillämpats samt styrelsens uppskattningar i redovisningen.

Uttalande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger enligt min uppfattning en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Jag tillstyrker även att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund, 2026-04-12

Jens Hultman, Internrevisor, Brf Bagaren i Lund

BkDNoS0nbI-S1uNjrRnbg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 19:03

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 16.04.2026 13:42

DOCUMENT ID:
S1uNjrRnbg

ENVELOPE ID:
BkDNoS0nbl-S1uNjrRnbg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse för Brf Bagaren i Lund 2025.pdf
1 page

SHA-512:
1a8fbdf7defd23e2a3083446da4cf2efed5e40f87b0d4599
1c014b692539483cd13c821f1d314c858d27d63352264
dcad6d99264419667948adeb7f30088b440

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Hultman	Signed	17.04.2026 19:03	eID	Swedish BankID
jens.hultman@telia.com	Authenticated	17.04.2026 19:03	Low	IP: 81.230.68.34

* 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