

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lerum

769637-2163

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lerum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar fastigheten Lerum Ölslanda 1:66 med adress Bagarevägen 4, Stenkullen. I fastigheten finns 14 lägenheter med en total boarea om 828 m² samt 10 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Väst. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostat individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen har sitt säte i Lerums kommun, Västra Götaland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda möten.

Vi har under året haft två gemensamma städdagar där vi klippt buskar och sopat parkeringsplatser och gården.

Vi har haft en vattenskada i en av lägenheterna som har lett till att vi tagit in offert för tätning av fasaden i form av råttskydd.

Vi utreder den ökade förbrukningen av el och vi har satt in mätare för att bättre kunna följa förbrukningen.

Vi har köpt in och bytt ut postboxen med postfack för utomhusbruk, den tidigare läckte.

Vi har genomfört radonmätning och anlitate Radonova (Anticimex) som gav ett gott resultat som inte krävde några åtgärder.

Medlemsinformation

Styrelsen består av:

Maria Skoglöf	Ordförande
Christoffer Olsson	Ledamot, sekreterare
Eva Gustafsson	Ledamot, kassör
Daniel Bengtsson	Suppleant

Revisor

Helena Westerholm Extern revisor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	804	789	772	736
Resultat efter finansiella poster	-55	59	81	151
Soliditet (%)	74,5	74,5	74,3	74,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	811	835	793	793
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 613	10 695	10 784	10 867
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 613	10 695	10 784	10 867
Sparande per kvm (kr/kvm)	155	268	319	404
Räntekänslighet (%)	13,1	12,8	13,6	13,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	153	175	119
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,5	85,4	85,0	89,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har detta räkenskapsår gjort en förlust, beroende på ökade kostnader för räntor. Planen är att försöka placera om lån till bättre villkor så att inkomster och utgifter balanserar framledes.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 080	2 720	99	242	59	26 200
Avsättning yttre underhåll			33	-33		0
Disposition av föregående års resultat:				59	-59	0
Årets resultat					-55	-55
Belopp vid årets utgång	23 080	2 720	132	268	-55	26 146

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	267 994
årets förlust	-54 583
	213 411

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	33 120
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	180 291
	213 411

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	804 219	789 216
Övriga rörelseintäkter		-15 692	20 208
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		788 527	809 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-162 976	0
Övriga externa kostnader	4	-167 363	-296 493
Personalkostnader	5	-26 284	-18 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 912	-182 912
Summa rörelsekostnader		-539 535	-497 738
Rörelseresultat		248 992	311 686
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 780	18 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 355	-271 100
Summa finansiella poster		-303 575	-252 846
Resultat efter finansiella poster		-54 583	58 840
Resultat före skatt		-54 583	58 840
Årets resultat		-54 583	58 840

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

33 937 116

34 120 028

Summa materiella anläggningstillgångar

33 937 116

34 120 028

Summa anläggningstillgångar

33 937 116

34 120 028

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

20 850

28 829

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

3 621

Summa kortfristiga fordringar

20 850

32 450

Kassa och bank

Kassa och bank

1 132 039

1 036 453

Summa kassa och bank

1 132 039

1 036 453

Summa omsättningstillgångar

1 152 889

1 068 903

SUMMA TILLGÅNGAR

35 090 005

35 188 931

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 800 000

25 800 000

Reservfond

132 480

99 360

Summa bundet eget kapital

25 932 480

25 899 360

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

267 994

242 273

Årets resultat

-54 583

58 840

Summa fritt eget kapital

213 411

301 113

Summa eget kapital

26 145 891

26 200 473

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

8 718 904

8 787 160

Summa långfristiga skulder

8 718 904

8 787 160

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

64 882

38 327

Skatteskulder

45 066

43 512

Övriga skulder

80 540

76 824

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

34 722

42 635

Summa kortfristiga skulder

225 210

201 298

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 090 005

35 188 931

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-54 583

58 840

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

182 912

182 912

Betald skatt

7 979

-28 829

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

136 308

212 923

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

3 621

-3 621

Förändring av kortfristiga skulder

23 913

794

Kassaflöde från den löpande verksamheten

163 842

210 096

Finansieringsverksamheten

Amortering på lån

-68 256

-73 944

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-68 256

-73 944

Årets kassaflöde

95 586

136 152

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 036 453

900 300

Likvida medel vid årets slut

1 132 039

1 036 452

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i bostadsrättsföreningar..

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Avgifter bostadsrätter	671 899	690 992
Övriga avgifter	116 629	98 225
	788 528	789 217

I föreningens årsavgifter ingår. värme, vatten, abonnemang för bredband och liknande kostnader.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	116 301	96 415
Taxebundna kostnader	46 675	38 663
Reparation och underhåll	23 106	19 296
	186 082	154 374

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Redovisningstjänster	29 249	29 324
Revision	4 375	4 375
Konsultarvoden	0	6 250
Bankkostnader	2 833	2 703
Fastighetsskatt/fastighetsavg	22 820	22 739
Fastighetsförsäkringspremier	28 342	25 765
Bredband	50 251	49 884
Förbrukningsmaterial	6 388	1 079
	144 258	142 119

Not 5 Arvode till styrelsen

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	20 000	13 950
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	6 284 (0)	4 383 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	26 284	18 333

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 775 955	34 775 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 775 955	34 775 955
Ingående avskrivningar	-655 927	-473 015
Årets avskrivningar	-182 912	-182 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-838 839	-655 927
Utgående redovisat värde	33 937 116	34 120 028
Taxeringsvärden byggnader	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärden mark	1 106 000	1 106 000
	16 506 000	16 506 000
Bokfört värde byggnader	21 198 741	21 381 653
Bokfört värde mark	12 738 375	12 738 375
	33 937 116	34 120 028

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen	8 445 880	8 514 136
	8 445 880	8 514 136

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Lån 6956498007	4,906	Rörligt	2 930 949	2 953 701
Lån 6956498130	1,33	2025-06-30	2 930 950	2 953 702
Lån 6956497942	4,89	Rörligt	2 925 261	2 948 013
			8 787 160	8 855 416
Kortfristig del av långfristig skuld			68 256	68 256

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga omfattande underhållsarbeten är planerade eller bedöms som nödvändiga inom de närmsta tre åren.

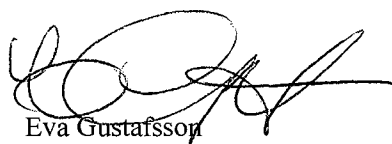
Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 875 000	17 875 000
	17 875 000	17 875 000

Stenkullen den 21 maj 2025



Maria Skoglöf
Ordförande



Eva Gustafsson



Christoffer Olsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2025



Helena Westerholm
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lerum

Org.nr 769637-2163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lerum för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lerum 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Bagaren i Lerum för räkenskapsåret 2024 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 Bostadsrättsföreningen Bagaren i Lerum 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:

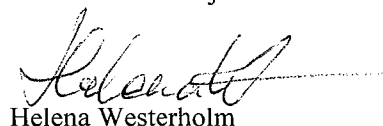
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lerum den 23 maj 2025



Helena Westerholm
Revisor