

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bagarn

769614-5627

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bagarn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bagarn är ett privatbostadsföretag som bildades i maj år 2006. Byggnaderna färdigställdes under år 2008 då samtliga 41 bostadsrättslägenheter uppläts. Föreningen äger fastigheten Tåhättan 1 i Örebro kommun. På fastigheten finns 14 st radhus samt 27 st lägenheter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-07.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Joakim Hermansson	Ordförande	2026
Linda Bengtsson	Vice ordförande	2026
Maléne Smedberg	Sekreterare	2027
Tomas Almnor	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Tony Husa	Suppleant	2026
Linus Strömberg	Suppleant	2027

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i förening, av styrelsens ledamöter två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st (11) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	Borevision	2026
-----------	------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Åke Selin		2026
Maria Rönnbäck		2026

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Fastigheten har totalt 41 stycken bostadsrättslägenheter. Dessa fördelas på 14 st radhus med adress Krontorpsgatan 2A-F, Klerkgatan 8A-C, Södermalmsallén 42 A-E samt 27 lägenheter med adress Södermalmsallén 36 - 40.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa, föreningen har bytt försäkringsbolaget till Söderberg&Parners fr.o.m 2024-10-01. Bostadsrätthavarna ombesörjer själva hemförsäkring. Bostadsrättstillägget tecknas centralt av föreningen för alla lägenheter. Fastighetens uppvärmning består i huvudsak av bergvärme med fjärrvärme som backup.

Lokal

Uthyrd fr.o.m. 1 jan 2015, hyran indexregleras.

Fastighetsavgift/skatt

Mellan åren 2014 - 2018 har föreningen erlagt halv fastighetsavgift och fr.o.m. år 2019 blir fastigheten fullt beskattad för bostadsdelen. För fastighetens taxeringsvärde på lokaldelen betalas 1 % i fastighetsskatt.

För 3 st av småhusen gäller beskattning ett år tidigare eftersom värdeåret för dessa är 2007 (övriga 2008).

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt nedan:

1st	1 rum och kök	50 kvm
11st	2 rum och kök	60 - 73 kvm
8st	3 rum och kök	87 - 112 kvm
7st	4 rum och kök	109 - 143 kvm
14 st	5 rum och kök	135 kvm
1st	Uthyrningslokal	140 kvm
8st	Förråd	
22st	Garageplatser med laddstolpar för elfordon	
2 st	Motorcykelplatser	
19st	P-platser med laddstolpar för elfordon	
2 st	Bastu med tillhörande relaxutrymmen	
2 st	Övernattningsrum med enklare pentry	
1 st	Motionsrum	
1 st	Föreningslokal / 50 personer	

Total bostadsarea uppgår till 4 358 kvm.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
Hemfrid Sverige AB
Telge Energi
E.ON
Hisscentralen
Örebro Kommun
Ragn Sells
Kumbro
Bahnhof
Axet Lås och larm
Edekyl & Värme
LTI
Bostadsrätterna
Mitt Sappa

Ekonomisk förvaltning och snöröjning
Städning, trädgårdsarbete m.m.
Elleverans
Elnätskostnad, fjärrvärme
Service hissar
Vatten och avfall
Avfall
Basutbud stadsnät
Bredband
Nycklar
Service värmepump/värmeväxlare
Ventilation
Fastighetsförsäkring
Kabel-TV

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 332 452 kr före avsättning till underhållsfond.

Årsavgifter

Under 2025 har ingen höjning av årsavgifterna genomförts. Vatten och värme ingår i årsavgifterna för alla lägenheter.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan för fastigheten. Underhållsplanen uppdaterades under 2025. Underhållsplanen är ett viktigt styrdokument för styrelsen att planera och budgetera för verksamheten. Styrelsen har beslutat en avsättning enligt underhållsplanen med 1 109 974 kr, vilket motsvarar 255 kr per kvm boyta.

Reparationer och underhåll

Under året har reparationer utförts till ett totalt belopp om 333 Tkr. Dessa omfattar bland annat en vattenskada i en av radhuslängans kulverter, installation samt att värmesystemet bytts ut mot fjärrvärme.

Övrigt

Bokning av lokaler och övernattningsrum sker nu enbart via appen "Boappa".

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag och är endast skattskyldigt för inkomstskatt avseende inkomster som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	74
Under året avgående medlemmar	16
Under året tillkommande medlemmar	16
Medlemmar vid årets slut	74

Under året har 10 st (5) överlåtelser skett.

Gemensamma utrymmen

I fastighetens källarvåning finns två övernattningsrum som medlemmarna kan hyra samt bastu med tillhörande relaxutrymmen, en träningslokal, en föreningslokal samt två gemensamhetstvättstugor.

Nyhets/-informationsbrev

Se föreningens hemsida www.brfbagarn.se

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 812	3 814	3 759	3 405	3 384
Resultat efter finansiella poster	-332	-618	-32	-639	103
Balansomslutning	105 612	106 579	107 619	107 051	107 743
Eget kapital	62 860	63 193	63 810	63 843	64 842
Soliditet (%)	60	59	59	60	60
Likviditet (%)	1 450	897	372	1 204	1 139
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	772	772	772	-	-
Årsavgift/totala intäkter i %	88	88	86	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	9 651	9 679	9 707	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	8 034	8 057	8 081	-	-
Sparande/kvm	74	31	-22	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	192	184	229	-	-
Räntekänslighet i %	13	13	13	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Som framtida åtgärder så kommer styrelsen under kommande verksamhetsår att se över årsavgifterna i syfte att på sikt anpassa dem till föreningens faktiska kostnader, inklusive avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	59 004 000	5 791 902	-985 680	-617 194
Balansering fg. års resultat			-617 194	617 194
Årets avs. till yttre fond		1 109 974	-1 109 974	
Årets resultat				<u>-332 452</u>
Eget kapital 2025-12-31	59 004 000	6 901 876	-2 712 847	-332 452

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-1 602 874
Årets avs till uh fond	-1 109 974
Årets disp ur uh fond	0
Årets förlust	-332 452
	-3 045 299
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 045 299
	-3 045 299

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 812 232	3 814 108
		3 812 232	3 814 108
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 264 447	-2 004 346
Övriga kostnader	4	-109 241	-177 812
Personalkostnader	5	-112 140	-138 521
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-720 447	-720 447
		-3 206 275	-3 041 126
Rörelseresultat		605 957	772 982
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	205 515	379 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 143 923	-1 769 408
		-938 408	-1 390 175
Resultat efter finansiella poster		-332 451	-617 193
Resultat före skatt		-332 451	-617 193
Årets resultat		-332 452	-617 194

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	94 171 820	94 892 267
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		94 171 820	94 892 267
Summa anläggningstillgångar		94 171 820	94 892 267
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 436	0
Övriga fordringar	8	37 569	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	103 249	126 650
Summa kortfristiga fordringar		148 254	126 650
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	11 301 093	11 452 884
Summa kassa och bank		11 301 093	11 452 884
Summa omsättningstillgångar		11 449 347	11 579 534
SUMMA TILLGÅNGAR		105 621 167	106 471 801

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 004 000	59 004 000
Fond för yttre underhåll		6 901 876	5 791 902
Summa bundet eget kapital		65 905 876	64 795 902
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 712 847	-985 680
Årets resultat		-332 452	-617 194
Summa fritt eget kapital		-3 045 299	-1 602 874
Summa eget kapital		62 860 577	63 193 028
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	42 057 135	42 180 687
Förskott från kunder		4 494	0
Leverantörsskulder		31 388	153 748
Aktuella skatteskulder		19 359	238 536
Övriga skulder	13	90 307	112 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	557 908	593 662
Summa kortfristiga skulder		42 760 591	43 278 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 621 168	106 471 801

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-332 452	-617 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	720 447	720 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		387 995	103 253
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		15 965	1 023 447
Förändring av kortfristiga skulder		-432 199	-406 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-28 239	720 536
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	37 755
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	37 755
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-123 552	-123 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-123 552	-123 552
Årets kassaflöde		-151 791	634 739
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 452 884	10 818 145
Likvida medel vid årets slut		11 301 093	11 452 884

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	150 år
Inventarier	5 år
Installationer	5 år
Markanläggningar	20 år
Laddstolpar, installation	25 år

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och bokförs i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder/total intäktsgenererade yta

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta

Justering sker för exceptionella poster.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta

Räntekänslighet i %

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesint garage/p-platser	246 292	244 100
Årsavgifter bostäder	3 356 313	3 365 000
Hysesintäkter lokaler	140 784	134 517
Övernattningslägenhet	6 600	7 600
Elintäkt laddstolpar	62 141	62 771
Öres- och kronutjämning	102	120
	3 812 232	3 814 108

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Entreprenkostnad städ	38 797	39 876
Hissbesiktning	7 440	11 454
Serviceavtal	15 364	25 150
Snöröjning och sandning	46 588	37 511
Rep bostäder	33 047	2 681
Rep gemensamma utr	332 606	148 751
Rep hiss	9 167	49 151
Underh gemensamma utr	0	60 200
Fastighetsel	600 691	624 159
Fjärrvärme	295 088	237 228
Vatten	108 220	103 469
Sophämtning	102 307	96 094
Fastighetsförsäkringar	79 877	96 500
Kabel-TV	63 153	60 560
Fastighetsavgift/skatt	224 174	209 790
Fast telefoni	300	360
Grundavtal	71 792	67 028
Föreningskostnader	12 035	18 548
Trädgårdsskötsel	95 807	115 836
Städkostnad utöver avtal	65 128	0
Reparation ventilation	29 049	0
Rep garage & p-platser	17 424	0
Försäkringsskador	16 393	0
	2 264 447	2 004 346

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övrigt	4 478	4 737
Kreditupplysning	2 700	1 575
Datakommunikation	4 729	37 961
Bankkostnader	6 898	6 681
Övriga externa tjänster	46 606	64 310
Konsultarvoden	0	13 352
IT-tjänster	3 688	3 689
Medlems-/föreningsavgift	5 089	0
Inkasso/betalningsföreläggande	210	60
Förbrukningsinventarier	443	3 629
Förbrukningsmaterial	3 767	11 378
Ersättningar till revisor	20 875	23 125
Övriga förvaltningskostnader	9 758	7 315
	109 241	177 812

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	68 130	71 987
Ersättning timlön	17 200	34 400
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	26 810	32 134
	112 140	138 521

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	103 295 447	103 333 202
Årets anskaffning markanläggning Laddstolpar		0
Årets värdeminskning markanläggning Laddstolpar	0	-37 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 295 447	103 295 447
Ingående avskrivningar	-8 403 180	-7 682 733
Årets avskrivningar	-688 770	-688 770
Årets avskrivningar markanläggningar	-31 677	-31 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 123 627	-8 403 180
Utgående redovisat värde	94 171 820	94 892 267
Taxeringsvärden byggnader	98 605 000	99 108 000
Taxeringsvärden mark	35 512 000	36 793 000
	134 117 000	135 901 000
Bokfört värde byggnader	91 448 120	92 168 567
Bokfört värde mark	2 723 700	2 723 700
	94 171 820	94 892 267

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från bank	205 515	377 658
Skattefria ränteintäkter	0	1 575
	205 515	379 233

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 569	0
	37 569	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 664	26 549
Förutbetald avgift tv-utbud	15 944	15 744
Förutbetald kostnad eon	15 990	15 990
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 863	17 948
Upplupna ränteintäkter	25 788	50 419
	103 249	126 650

Not 10 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto Nordea	902 651	1 298 831
Affärsgiro Nordea	416 230	398 167
Placeringskonto	9 982 212	9 755 886
	11 301 093	11 452 884

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,33	2026-01-30	6 469 314	6 592 866
Nordea	2,33	2026-01-30	11 850 454	11 850 454
Nordea	2,33	2026-01-30	11 849 476	11 849 476
Nordea	2,33	2026-01-30	11 887 891	11 887 891
			42 057 135	42 180 687

Amorteringar enligt avtal. 123 552 123 552

Långfristig del: 0 kr

Kortfristig del: 42 057 135 kr

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 41 439 375 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	43 640 000	43 640 000
	43 640 000	43 640 000

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	25 599	31 325
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	26 810	26 730
Skuld lgh	-1 866	420
Mottagna depositioner, kortfristiga	13 200	13 200
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	0	13 901
Medlemmarnas repfond/Inre fond	26 564	26 564
	90 307	112 140

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	171 488	245 215
Förutbetalda intäkter	285 160	193 124
Upplupen fjärrvärmekostnad	70 407	18 727
Upplupen elkostnad	27 324	89 032
Upplupen kostnad övriga externa tjänster	0	44 201
Upplupen kostnad trappstädning	3 529	3 363
	557 908	593 662

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Värmesystemet har under året bytts ut mot fjärrvärme. Slutfakturan på 311 250 kr kommer under 2026.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Hermansson
Ordförande

Malene Smedberg
Ledamot

Tomas Almnor
Ledamot

Linda Bengtsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
Borevision

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Brf Bagarn 2025





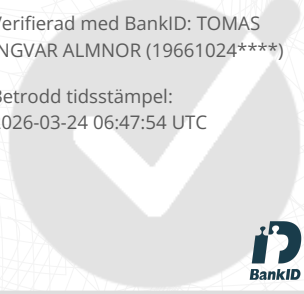


Unikt dokument-id:

22f260d9-f4ae-46f0-9428-c5517e6985e8

Dokumentets fingeravtryck:

4395ac4c6b18dc184be46601eed84f3abdb663073dcaa0be3aa718ef44d1afb4bd8aaf888da7b1277deae7c5b5130a9af5f2d27a3d8e1ad38b348febfa723e6




Undertecknare

 <p>Malene Smedberg Brf Bagarn</p> <p>E-post: malene.smedberg@gmail.com Enhet: Chrome 145.0.7632.108 on iPhone iOS 26.3.1 (smartphone) IP nummer: 94.234.77.110</p>	<p>Verifierad med BankID: Maléne Smedberg (19640506****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-11 11:45:34 UTC</p> 
 <p>Linda Bengtsson</p> <p>E-post: lindabengtsson77@telia.com Enhet: Edge 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 62.20.71.100</p>	<p>Verifierad med BankID: LINDA BENGTSOON (19770302****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-11 15:21:16 UTC</p> 
 <p>Tomas Almnor Brf Bagarn</p> <p>E-post: tomas.almnor@obo.se Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 213.115.249.46</p>	<p>Verifierad med BankID: TOMAS INGVAR ALMNOR (19661024****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-24 06:47:54 UTC</p> 
 <p>Joakim Hermansson</p> <p>E-post: joakim@hermansson.at Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.226.197.54</p>	<p>Verifierad med BankID: JOAKIM HERMANSSON (19621006****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-04-01 07:52:18 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Åsa Axell Revisor BoRevision</p> <p>E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 5.150.242.106</p>	<p>Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-04-07 09:14:24 UTC</p> 
 <p>Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)</p> <p>E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 217.213.126.165</p>	<p>Verifierat med inloggning</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-10 19:39:40 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-04-07 09:14:24 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2026-04-07 09:14:24 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 5.150.242.106 - IP Plats: Bromma, Sweden

2026-04-07 09:14:24 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (Åsa Katarina Cronvall Axell) (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 18.68.51.210 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2026-04-07 09:06:00 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 5.150.242.106 - IP Plats: Bromma, Sweden

2026-04-01 14:21:27 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 5.150.242.106 - IP Plats: Bromma, Sweden

2026-04-01 10:45:06 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: ()

2026-04-01 07:52:18 UTC

Dokumentet signerades av Joakim Hermansson (joakim@hermansson.at)
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.226.197.54

2026-04-01 07:52:17 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Joakim Hermansson (JOAKIM HERMANSSON) (joakim@hermansson.at)
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2026-04-01 07:50:12 UTC

Dokumentet öppnades av Joakim Hermansson (joakim@hermansson.at)
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.226.197.54

2026-03-24 06:47:56 UTC

Dokumentet skickades till Joakim Hermansson (joakim@hermansson.at)
Enhet: ()

2026-03-24 06:47:54 UTC

Dokumentet signerades av Tomas Almnor (tomas.almnor@obo.se)
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.115.249.46 - IP Plats: Borensberg, Sweden

2026-03-24 06:47:53 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Tomas Almnor (TOMAS INGVAR ALMNOR) (tomas.almnor@obo.se)
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.7 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2026-03-24 06:47:21 UTC

Dokumentet lästes igenom av Tomas Almnor (tomas.almnor@obo.se)
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.115.249.46 - IP Plats: Borensberg, Sweden



2026-03-24 06:23:48 UTC Dokumentet öppnades av Tomas Almnor (tomas.almnor@obo.se)
Enhet: Edge 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.115.249.46 - IP Plats: Borensberg, Sweden

2026-03-11 15:21:16 UTC Dokumentet signerades av Linda Bengtsson (lindabengtsson77@telia.com)
Enhet: Edge 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.20.71.100

2026-03-11 15:21:15 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Linda Bengtsson (LINDA BENGTSSON)
(lindabengtsson77@telia.com)
Enhet: Edge 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 18.68.51.243 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2026-03-11 15:21:00 UTC Dokumentet lästes igenom av Linda Bengtsson (lindabengtsson77@telia.com)
Enhet: Edge 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.20.71.100

2026-03-11 11:45:34 UTC Dokumentet signerades av Malene Smedberg (malene.smedberg@gmail.com)
Enhet: Chrome 145.0.7632.108 on iPhone iOS 26.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.77.110

2026-03-11 11:45:34 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Malene Smedberg (Maléne Smedberg)
(malene.smedberg@gmail.com)
Enhet: Chrome 145.0.7632.108 on iPhone iOS 26.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2026-03-11 11:44:43 UTC Dokumentet öppnades av Malene Smedberg (malene.smedberg@gmail.com)
Enhet: Chrome 145.0.7632.108 on iPhone iOS 26.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.77.110

2026-03-11 05:57:11 UTC Dokumentet öppnades av Linda Bengtsson (lindabengtsson77@telia.com)
Enhet: Edge 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.20.71.100

2026-03-10 19:39:46 UTC Dokumentet skickades till Tomas Almnor (tomas.almnor@obo.se)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 217.213.126.165

2026-03-10 19:39:45 UTC Dokumentet skickades till Malene Smedberg (malene.smedberg@gmail.com)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 217.213.126.165

2026-03-10 19:39:44 UTC Dokumentet skickades till Linda Bengtsson (lindabengtsson77@telia.com)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 217.213.126.165

2026-03-10 19:39:42 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 217.213.126.165

2026-03-10 19:39:40 UTC Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 217.213.126.165



2026-03-10 19:37:59 UTC

Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 217.213.126.165

2026-03-10 19:35:49 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 217.213.126.165



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bagarn, org.nr. 769614-5627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bagarn 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 en 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Vid några tillfällen under räkenskapsåret har skatter inte har betalats i rätt tid. Föreningen har inte drabbats av någon skada till följd av detta, utöver ränta på skattekontot.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-04-07 09:14:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.