

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Bagarn**  
769614-5627

Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bagarn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## 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 2024-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

		<b>Valda t.o.m. årsstämman</b>
Joakim Hermansson	Ordförande	2026
Håkan Rasmusson	Ledamot	t.o.m. jan.2025
Magnus Strömberg	Ledamot	2025
Linda Bengtsson	Ledamot	2026
Maria Rönnbäck	Ledamot	2025
Malene Smedberg	Ledamot	2026

#### **Styrelsesuppleanter**

		<b>Valda t.o.m. årsstämman</b>
Tony Husa	Suppleant	2025
Thomas Almnor	Suppleant	2026

- 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**

		<b>Valda t.o.m. årsstämman</b>
Åsa Axell	Borevision	2024

#### **Valberedning**

		<b>Valda t.o.m. årsstämman</b>
Åke Selin		2025

## **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&Partners fr.o.m. 2024-10-01. Bostadsrättshavarna 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:

1 st.	1 rum och kök	50 kvm
11 st.	2 rum och kök	60 - 73 kvm
8 st.	3 rum och kök	87 - 112 kvm
7 st.	4 rum och kök	109 - 143 kvm
1 st.	5 rum och kök	135 kvm
1 st.	Uthyrningslokal	140 kvm
8 st.	Förråd	
22 st.	Garageplatser	
2 st.	Motorcykelplatser	
19 st.	P-platser med motorvärmare	
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  
Mickes städ  
Telge Energi  
E.ON  
Hisscentralen  
Örebro Kommun  
Ragn Sells  
Bild AT, bredbandsbolaget  
Bahnhof  
Axet Lås och larm  
Edekyl & Värme  
LTI  
Trygg-Hansa  
Mitt Sappa

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar ett underskott på 617 194kr före avsättning till underhållsfond.

#### ***Årsavgifter***

Under 2024 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. Den nuvarande planen reviderades senast 2017 och planeras att uppdateras under våren/sommaren 2025. Underhållsplanen är ett viktigt styrdokument för styrelsen att planera och budgetera för verksamheten. Styrelsen har beslutat en avsättning enligt underhållsplanen med 453 200 kr, vilket motsvarar 104 kr per kvm boyta.

#### ***Reparationer och underhåll***

Under året har reparationer utförts till ett totalt belopp om 208 Tkr. Dessa omfattar bland annat installation av nytt elstulbleck och glassäkringar, reparationer av tvättmaskiner samt justeringar av hänggranna, stuprör och mera.

#### ***Övrigt***

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

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

### **Medlemsinformation**

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>70</b>
Under året avgående medlemmar	8
Under året tillkommande medlemmar	10
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>72</b>

Under året har 5 st. (10) 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](http://www.brfbagarn.se)

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 814	3 759	3 405	3 384	3 385
Resultat efter finansiella poster	-618	-32	-639	103	243
Balansomslutning	106 579	107 619	107 051	107 743	107 942
Eget kapital	63 193	63 810	63 843	64 842	64 379
Soliditet (%)	59	59	60	60	60
Likviditet (%)	897	372	1 204	1 139	1 032
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	772	772	-	-	-
Årsavgift/totala intäkter i %	88	86	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	9 679	9 707	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	8 057	8 081	-	-	-
Sparande/kvm	31	-22	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	184	229	-	-	-
Räntekänslighet i %	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

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	59 004 000	5 398 902	-560 075	-32 605
Balansering fg. års resultat			-32 605	32 605
Årets avs. till yttre fond		453 200	-453 200	
Årets disp. ur yttre fond		-60 200	60 200	
Årets resultat				-617 194
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>59 004 000</b>	<b>5 791 902</b>	<b>-985 680</b>	<b>-617 194</b>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-592 680
Årets avs. till uh fond	-453 200
Årets disp. ur uh fond	60 200
Årets förlust	-617 194
	<b>-1 602 874</b>
Behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 602 874
	<b>-1 602 874</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 814 108	3 759 032
Övriga intäkter	3	0	161 505
		<b>3 814 108</b>	<b>3 920 537</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 004 346	-2 362 992
Övriga kostnader	5	-177 812	-182 660
Personalkostnader	6	-138 521	-89 592
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-720 447	-721 958
		<b>-3 041 126</b>	<b>-3 357 202</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>772 982</b>	<b>563 335</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	379 233	1 296 680
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 769 408	-1 674 380
		<b>-1 390 175</b>	<b>-377 700</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-617 194</b>	<b>185 635</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-617 194</b>	<b>185 635</b>
Skatt på årets resultat		0	-218 239
<b>Årets resultat</b>		<b>-617 194</b>	<b>-32 605</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

94 892 267

95 650 469

Inventarier, verktyg och installationer

0

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**94 892 267**

**95 650 469**

**Summa anläggningstillgångar**

**94 892 267**

**95 650 469**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

0

18 431

Övriga fordringar

9

0

337 865

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

126 650

793 801

**Summa kortfristiga fordringar**

**126 650**

**1 150 097**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

11

11 452 884

10 818 145

**Summa kassa och bank**

**11 452 884**

**10 818 145**

**Summa omsättningstillgångar**

**11 579 534**

**11 968 242**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**106 471 801**

**107 618 711**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

59 004 000

59 004 000

Fond för yttre underhåll

5 791 902

5 398 902

**Summa bundet eget kapital**

**64 795 902**

**64 402 902**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-985 680

-560 075

Årets resultat

-617 194

-32 605

**Summa fritt eget kapital**

**-1 602 874**

**-592 680**

**Summa eget kapital**

**63 193 028**

**63 810 222**

#### Skulder

##### **Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

42 180 687

42 304 239

Förskott från kunder

0

9 097

Leverantörsskulder

153 748

289 226

Aktuella skatteskulder

238 536

246 938

Övriga skulder

14

112 140

124 621

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

593 662

834 368

**Summa kortfristiga skulder**

**43 278 773**

**43 808 489**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**106 471 801**

**107 618 711**

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-617 194	185 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	720 447	721 958
Betald skatt		0	-218 239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>103 253</b>	<b>689 353</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 023 447	-985 616
Förändring av kortfristiga skulder		-406 164	692 947
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>720 536</b>	<b>396 684</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		37 755	-577 246
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>37 755</b>	<b>-577 246</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-123 552	-92 664
Försäljning av finansiella tillgångar		0	10 703 501
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-123 552</b>	<b>10 610 837</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>634 739</b>	<b>10 430 275</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		10 818 145	387 869
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>11 452 884</b>	<b>10 818 144</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1.

#### 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

	2024	2023
Hysesint garage/p-platser	244 100	244 700
Årsavgifter bostäder	3 365 000	3 365 031
Hysesintäkter lokaler	134 517	128 874
Övernattningslägenhet	7 600	6 200
Elintäkt laddstolpar	62 771	14 741
Hyses-/avg. bortfall parkering	0	-600
Öres- och kronutjämning	120	86
	<b>3 814 108</b>	<b>3 759 032</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar	0	16 940
Övriga rörelseintäkter	0	144 565
	<b>0</b>	<b>161 505</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Entreprenadkostnad städ	39 876	83 248
Hissbesiktning	11 454	3 972
Fastighetskötsel utöver avtal	0	125 500
Serviceavtal	25 150	1 994
Snöröjning och sandning	37 511	101 089
Rep bostäder	2 681	4 375
Rep gemensamma utr.	148 751	212 304
Rep hiss	49 151	56 295
Under gemensamma utr.	60 200	34 977
Fastighetsel	624 159	914 984
Fjärrvärme	237 228	199 994
Vatten	103 469	81 986
Sophämtning	96 094	99 174
Fastighetsförsäkringar	96 500	91 931
Kabel-TV	60 560	81 274
Fastighetsavgift/skatt	209 790	205 351
Fast telefoni	360	1 440
Grundavtal	67 028	63 104
Föreningskostnader	18 548	0
Trädgårdsskötsel	115 836	0
	<b>2 004 346</b>	<b>2 362 992</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övrigt	4 737	7 092
Kreditupplysning	1 575	0
Datakommunikation	37 961	29 508
Bankkostnader	6 681	9 617
Övriga externa tjänster	64 310	34 076
Föreningsavgifter, avdragsgilla	0	5 661
Konsultarvoden	13 352	0
IT-tjänster	3 689	0
Inkasso/betalningsföreläggande	60	0
Förbrukningsinventarier	3 629	54 480
Förbrukningsmaterial	11 378	8 975
Ersättningar till revisor	23 125	18 750
Övriga förvaltningskostnader	7 315	14 501
	<b>177 812</b>	<b>182 660</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Löner till tjänstemän	71 987	69 132
Ersättning timlön	34 400	0
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	32 134	20 460
	<b>138 521</b>	<b>89 592</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	103 333 202	102 755 956
Årets anskaffning markanläggning Laddstolpar	0	577 246
Årets värdeminskning markanläggning Laddstolpar	-37 755	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 295 447</b>	<b>103 333 202</b>
Ingående avskrivningar	-7 682 733	-6 960 776
Årets avskrivningar	-688 770	-688 770
Årets avskrivningar markanläggningar	-31 677	-33 187
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 403 180</b>	<b>-7 682 733</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 892 267</b>	<b>95 650 469</b>
Taxeringsvärden byggnader	88 973 000	88 973 000
Taxeringsvärden mark	33 545 000	33 545 000
	<b>122 518 000</b>	<b>122 518 000</b>
Bokfört värde byggnader	92 168 567	92 926 769
Bokfört värde mark	2 723 700	2 723 700
	<b>94 892 267</b>	<b>95 650 469</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Vinst vid avyttring av kortfristiga placeringar	0	1 059 416
Ränteintäkter från bank	377 658	237 062
Skattefria ränteintäkter	1 575	202
	<b>379 233</b>	<b>1 296 680</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	41 916
Fordringar hos leverantörer	0	7 327
Momsfordran	0	288 622
	<b>0</b>	<b>337 865</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 549	76 588
Förutbetalad avgift TV-utbud	15 744	14 686
Förutbetalad kostnad bredband	15 990	12 594
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 948	16 440
Bidrag Naturvårdsverket	0	615 000
Upplupna ränteintäkter	50 419	58 493
	<b>126 650</b>	<b>793 801</b>

### Not 11 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa, deposition fjärrkontroll	0	4 200
Sparkonto Företag Nordea	1 298 831	661 758
Affärsgiro Nordea	398 167	759 961
Placeringskonto	9 755 886	9 392 226
	<b>11 452 884</b>	<b>10 818 145</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,27	2025-04-29	6 592 866	6 716 418
Nordea	3,27	2025-04-29	11 850 454	11 850 454
Nordea	3,27	2025-04-29	11 849 476	11 849 476
Nordea	3,27	2025-04-29	11 887 891	11 887 891
			<b>42 180 687</b>	<b>42 304 239</b>

Amorteringar enligt avtal. 123 552

Långfristig del: 0kr

Kortfristig del: 42 180 687 kr

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 41 562 927 kr.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	43 640 000	43 640 000
	<b>43 640 000</b>	<b>43 640 000</b>

#### Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	31 325	20 739
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	26 730	20 460
Skuld lgh	420	70 222
Mottagna depositioner, kortfristiga	13 200	13 200
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	13 901	0
Medlemmarnas repfond/Inre fond	26 564	0
	<b>112 140</b>	<b>124 621</b>

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	245 215	343 722
Förutbetalda intäkter	193 124	314 415
Upplupen fjärrvärmekostnad	18 727	22 177
Upplupen elkostnad	89 032	123 594
Upplupen sandning och snöskottning	0	27 706
Upplupen kostnad övriga externa tjänster	44 201	0
Upplupen kostnad trappstädning	3 363	2 754
	<b>593 662</b>	<b>834 368</b>

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Örebro

Joakim Hermansson  
Ordförande

Malene Smedberg  
Ledamot

Magnus Strömberg  
Ledamot

Linda Bengtsson  
Ledamot

Maria Rönnbäck  
Ledamot

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

Åsa Axell  
Revisor  
Borevision

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning- Brf Bagarn 2024








Unikt dokument-id:

dda33d92-99bf-44ef-98e6-a1544c4b1744

Dokumentets fingeravtryck:

1f0a04e7d06b482e9e8da2983aa61d156baa089c5e1f5daee6af0abed8863c7d0973abc590f7e8b2f  
e8d0f3ed603d61aeea6e92d99aa1119f0c7195faecec57

## Undertecknare

 <p><b>Maria Rönnbäck</b> E-post: maria.e.ronnback@gmail.com Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 94.191.152.82</p>	<p>Signerad med BankID: Maria Elisabeth Rönnbäck (19650420****) Betrodd tidsstämpel: 2025-06-09 08:30:10 UTC</p> 
 <p><b>Magnus Strömberg</b> E-post: magnusstromberg@hotmail.com Enhet: Chrome 137.0.7151.79 on iPhone iOS 18.5.0 (smartphone) IP nummer: 94.191.154.6</p>	<p>Signerad med BankID: LARS MAGNUS STRÖMBERG (19791008****) Betrodd tidsstämpel: 2025-06-09 09:18:50 UTC</p> 
 <p><b>Linda Bengtsson</b> E-post: lindabengtsson77@telia.com Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 62.20.71.100</p>	<p>Signerad med BankID: LINDA BENGTTSSON (19770302****) Betrodd tidsstämpel: 2025-06-09 10:07:22 UTC</p> 
 <p><b>Malene Smedberg</b> Brf Bagarn E-post: malene.smedberg@gmail.com Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 88.131.2.102</p>	<p>Signerad med BankID: Maléne Smedberg (19640506****) Betrodd tidsstämpel: 2025-06-09 12:45:09 UTC</p> 



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

## Undertecknare



**Joakim Hermansson**

E-post: joakim@hermansson.at  
Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 81.226.197.54

Signerad med BankID: JOAKIM  
HERMANSSON (19621006\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-06-09 12:46:40 UTC



**Åsa Axell**

E-post: asa.axell@borevision.se  
Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 90.129.217.221

Signerad med BankID: Åsa Katarina  
Cronvall Axell (19700718\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-06-10 11:50:02 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2025-06-10 11:50:02 UTC**



## 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 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.

#### 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. Risker 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 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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: 90.129.xxx.xxx

2025-06-10 11:38:50 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.