

Årsredovisning

för

BRF Bagaren 1

769614-4356

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Bagaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades den 12 maj 2006. Föreningen bildades för att förvärva fastigheten Bagaren 1 i Umeå och ombilda de 8 lägenheter till bostadsrätter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-12. Nuvarande stadgar registrerades 2015-12-28.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 1 i Umeå kommun. På fastigheten finns två byggnader med 8 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförda 1930. Fastighetens adress är Skolgatan 25 A-B i Umeå.

Föreningen har följande lägenheter:

Storlek	Antal	Kvm
1 r o k	2	85
2 r o k	1	60
3 r o k	2	173
4 r o k	2	191
5 r o k	1	205
Totalt	8	714

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring Sverige.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Y

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 13 personer och då inga ändringar skett under året är föreningens medlemsantal på bokslutsdagen detsamma.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Baserat på kontraktsdatum har det under verksamhetsåret skett en överlåtelse av bostadsrätter.
(föregående år en.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	547	547	531	541
Resultat efter finansiella poster	57	82	87	175
Soliditet (%)	80,6	80,2	79,5	79,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	765	765	744	758
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 322	2 381	2 441	2 505
Sparande per kvm (kr/kvm)	231	266	273	396
Räntekänslighet (%)	3,0	3,0	3,0	3,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	211	216	196

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 700 000	173 113	-697 581	82 080	7 257 612
Disposition av föregående års resultat:		42 373	39 707	-82 080	0
Årets resultat				57 316	57 316
Belopp vid årets utgång	7 700 000	215 486	-657 874	57 316	7 314 928

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-657 875
årets vinst	57 316
	-600 559
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	42 373
i ny räkning överföres	-642 932
	-600 559

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	547 234	546 515
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		547 234	546 515
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-297 306	-265 399
Övriga externa kostnader	4	-16 962	-21 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 595	-107 595
Summa rörelsekostnader		-421 863	-394 789
Rörelseresultat		125 371	151 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-68 076	-69 655
Summa finansiella poster		-68 055	-69 646
Resultat efter finansiella poster		57 316	82 080
Resultat före skatt		57 316	82 080
Årets resultat		57 316	82 080

Y

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

7 927 408

8 035 003

Summa materiella anläggningstillgångar

7 927 408

8 035 003

Summa anläggningstillgångar

7 927 408

8 035 003

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6 266

232

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 280

29 775

Summa kortfristiga fordringar

27 546

30 007

Kassa och bank

Kassa och bank

1 124 572

979 599

Summa kassa och bank

1 124 572

979 599

Summa omsättningstillgångar

1 152 118

1 009 606

SUMMA TILLGÅNGAR

9 079 526

9 044 609



Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 700 000	7 700 000
Fond för yttre underhåll	215 486	173 113
Summa bundet eget kapital	7 915 486	7 873 113

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-657 875	-697 582
Årets resultat	57 316	82 080
Summa fritt eget kapital	-600 559	-615 502
Summa eget kapital	7 314 927	7 257 611

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	1 615 308	1 657 824
Summa långfristiga skulder	1 615 308	1 657 824

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	42 516	42 516
Leverantörsskulder	25 298	34 008
Skatteskulder	1 233	548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 244	52 102
Summa kortfristiga skulder	149 291	129 174

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 079 526

9 044 609

BRF Bagaren 1
Org.nr 769614-4356

6 (10)

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	125 371	151 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	107 595	107 595
Erhållen ränta	21	9
Erlagd ränta	-68 076	-69 655
Betald inkomstskatt	-6 102	10 165

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

158 809 199 840

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	8 495	-10 671
Förändring av leverantörsskulder	-8 710	-18 906
Förändring av kortfristiga skulder	28 895	-10 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 489	159 614

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-42 516	-42 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 516	-42 516

Årets kassaflöde

144 973 117 098

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	979 599	862 501
Likvida medel vid årets slut	1 124 572	979 599



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.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningen sker linjärt.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	70 år
Tillkommande utgifter	40 år
Mark	Avskrivs ej

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	523 464	523 464
Hyror garage och parkeringsplatser	23 775	23 050
	547 239	546 514

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten och renhållning	34 576	34 320
Värme	96 066	85 801
El	25 031	30 265
Reparation och underhåll	13 036	20 127
Snöröjning	53 438	11 113
Fastighetsavgift	14 041	13 351
Försäkringar	41 722	39 547
Övriga driftskostnader	19 396	30 875
	297 306	265 399

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Administrativa kostnader	4 336	5 682
Bankkostnader	3 306	3 183
Övriga externa kostnader	9 321	12 930
	16 963	21 795

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter	-68 076	-69 655
	-68 076	-69 655

Y

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 112 435	9 112 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 112 435	9 112 435
Ingående avskrivningar	-1 077 434	-969 839
Årets avskrivningar	-107 595	-107 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 185 029	-1 077 434
Utgående redovisat värde	7 927 406	8 035 001

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	1 657 824	1 700 340
Nästa års amortering	-42 516	-42 516
	1 615 308	1 657 824

Not 8 Ställda säkerheter

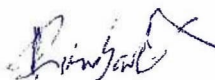
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 500 000	3 500 000
	3 500 000	3 500 000

Y

Årsredovisningen beslutades 2026-06-17

Umeå

Underskriven den dag som framgår nedan

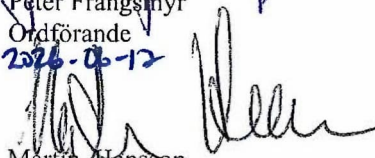

Rickard Sahlén
2026-06-17


Anton Widmark
2026-06-17


Johannes Enström
2026-06-17


Ulf Sahlén
2026-06-17


Peter Frängsmyr
Ordförande
2026-06-17


Martin Hansson
2026-06-17

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/6-2026


Ulf Jonsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bagaren 1, org.nr 769614-4356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bagaren 1 för räkenskapsåret 2025.

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 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 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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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 av BRF Bagaren 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 yrkes-etiska 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 tryggt 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.
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den 17 juni 2026



Ulf Jonsson