



**Årsredovisning**

**2025**

**HSB Bostadsrättsförening**

**Bagaregården i Göteborg**



**Brf Bagaregården**  
MITT I NATUREN I CENTRUM



HSB BRF Bagaregården är en medelstor bostadsrättsförening belägen längst öster ut i stadsdelen Bagaregården, Göteborg. Föreningen som bildades så tidigt som 1939 består av tre stycken tvåvåningshus med 16 lägenheter i varje. Husen ligger på egen mark och längs den av Göteborgs stad arrenderade Sävenäsgatan.

Läget är skyddat bakom Lilla Munkebäcksgatans bebyggelse och gården vetter mot ett större skogsområde som klättrar upp mot Strömmensberg. Här bor vi i en av Bagaregårdens starkaste bostadsrättsföreningar i ett radhuslikt boende med naturen som närmsta granne endast fem minuter från centrala Göteborg.

## Vår Vision

Oavsett av vilken anledning man bor eller har bott i vår förening är det vår vision att tiden i BRF Bagaregården är ett boende man skattar högt. Genom att hålla en hög nivå på både skötsel av våra hus och vår mark och i förvaltningen av bostadsrättsföreningen ska vi erbjuda ett högkvalitativt boende i en ekonomiskt mycket stabil förening.

Vi skall vara progressiva och nytänkande kring bostadsrätten som upplåtelseform och erbjuda mervärden i föreningen som tillför extra värde på boendet. Genom samverkan mellan förening och medlemmar samt omsorg om varandra ska vi nå längre.



Årsredovisning 2025, upprättad mars 2026 av Niclas Jonsson, Bättre BRF  
Omslagets bild: Niclas Jonsson  
Alla bilder: © BRF Bagaregården.



## Mål och strategi

Styrelsen för Brf Bagaregården går varje år igenom vilka målsättningar man avser att ha med verksamheten. Det kan vara att fortsätta mot tidigare mål men även nya kan tillkomma. Mål som återkommer är t ex olika underhållsåtgärder vilka tas fram främst genom arbetet med och tillämpningen av föreningens underhållsplan. Den strategiska planeringen syftar till att skapa förutsättningar för att kunna uppfylla föreningens mål.

### STRATEGI

#### ”Brf Bagaregårdens förvaltning skall gå runt på egna medel”

I 23 år har vi både lyckats att driva föreningen helt på egna medel utan tillförsel av nya lån samtidigt som alla tidigare tagna lån har återbetalats. Resultatet av det arbetet har medfört att våra medlemmar idag har bland områdets lägsta boendekostnader trots att föreningen är mycket väl underhållen och omvittnat välskött. För att säkerställa att så förblir behöver kommande styrelser fortsatt fokusera på att ta in erforderligt kapital via avgifter och hyror så att nya fastighetslån kan undvikas. På så vis exkluderar vi utgifts- och kostnadsposterna räntor och amorteringar helt vilket i sin tur medför lägre avgifter och en trygg boendeekonomi. Följande punkter behöver bockas av årligen, att vi...

- ✓ Upprätthåller ett erforderligt sparande över tid för att kunna undvika nya lån
- ✓ Möter upp kommande års kostnadsökningar med rättvisa avgiftsökningar
- ✓ Erhåller en vettig avkastning på föreningens kapital
- ✓ Utför nödvändigt underhåll i rätt tid

### MÅL

#### ”Styrelsen skall verka för att medlemmarnas värde av att bo i Brf Bagaregården upplevs öka varje år.”

Detta innebär att styrelsen *utöver* det ordinarie underhållet skall verka för att det årligen görs förbättringar eller investeringar som av medlemmarna upplevs som mervärden.

#### Måluppfyllnad (projekt *utöver* ordinarie underhåll de senaste 10 åren):

- 2016: Gemensamhetslokalen börjar renoveras (slutfört 2017)
- 2017: Laddstolpar för el- och hybridbil sätts upp till sex stycken P-platser.
- 2018: I samband med 5: ans tvättstugas renovering tillförs skåp för medlemmarnas tvättmedel.
- 2019: Skåp för tvättmedel tillförs även 1: ans tvättstuga, föreningens 80-årsdag uppmärksammas med att alla medlemmar får presentkort på ICA.
- 2020: En ny cykelparkering under tak
- 2021: Fiberinstallation alla lägenheter
- 2022: Lekstugan helrenoveras
- 2023: Vi låter designa och sy upp en helt egen kollektion dynor till alla utemöbler
- 2025: Välkommen-skylden vid infarten förses med belysning

Mycket snack –  
och mycket



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Bagaregården i Göteborg

I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2025, vilket var föreningens 86:e Verksamhetsår.

### Allmänt om verksamheten

HSB:s Brf Bagaregården är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt (äger marken), och styrelsen följer och uppdaterar årligen sina underhållsplaner som är på 5, 10 respektive 30 år.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/5 2025 och den representerades av 24 medlemmar.

### Ägarförhållanden, medlemmar

<b>Antal medlemmar 2025-01-01</b>	65 st
<b>Utträtt ur föreningen</b>	14 st
<b>Inträtt i föreningen</b>	12 st
<b>Antal medlemmar 2025-12-31</b>	63 st

Under året har 7 st. bostadsrätter överlåtits helt eller delvis och de nya medlemmarna är:

Lägenhet 5	Mikaela Thuve
Lägenhet 8	Victoria Jonasson Hammar och Lars Hammar
Lägenhet 12	Adam Boqvist Thiel och Moa Flinck
Lägenhet 22	Moa Ekeholt
Lägenhet 26	Romina Gamarra och Nathanael Carlén
Lägenhet 32	John Randelin och Amanda Nilsson
Lägenhet 35	Agnes Mossenberg och Nicholas Musumeci

Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna och hoppas ni ska trivas i er förening!

### Styrelse samt suppleanter

Amelie Aaseby	Ledamot	Ordförande
Mia Holmberg	Ledamot	Sekreterare
Philip Blom	Ledamot	Kassör
Marianne Rapp Ljunggren	Ledamot	
Johan Zachrisson	Suppleant	
Johan Eriksson	Ledamot	Utsedd av HSB Göteborg

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden. Ordinarie ledamot i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Marianne och Philip samt suppleanterna.

## Firmateckning

Firmatecknare har varit Amelie Aaseby, Mia Holmberg, Philip Blom och Marianne Rapp Ljunggren, två i förening.

## Revisorer

Extern revisor är Peter Erixzon vald av stämman.

## Valberedning

Valberedning har varit Ann-Charlotte Persson och Ulf Berg-André.

## Representanter i HSB: s fullmäktige

Föreningens representant i HSB: s fullmäktige har varit Amelie Aaseby med övriga ordinarie ledamöter i styrelsen som suppleanter.

## Personal

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötseln har utförts av HSB Fastighetsservice AB, Städning av Express Bygg & Fastighet AB. Ekonomisk och teknisk förvaltning handhas av Bättre BRF AB.

## Information

Informerade medlemmar är en förutsättning för att få engagerade medlemmar. Information ges löpande via anslagstavlor i trapphusen, tidningen "Bagaregårdsbladet", samt vår hemsida: [www.bagaregarden.org](http://www.bagaregarden.org). På hemsidan finns massor med information med historia om föreningen och senaste nytt. Tex. finns alla "Bagaregårdsblad" från de senaste 24 åren att läsa, mycket nöje!



## Specifikation av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bagaregården 26:1
Lägenhetsareor:	2 368 m <sup>2</sup> + 34,5 m <sup>2</sup> biyta
Lokaler:	Gästlägenhet, gym, bastu & relax, gemensamhetslokal
Extraförråd:	10 st à 2 m <sup>2</sup>

Lägenhetsstorlekar:	2 Rok	4 st	47,0 m <sup>2</sup>
	2 Rok	40 st	48,5 m <sup>2</sup>
	3 Rok	3 st	60,0 m <sup>2</sup>
	5 Rok	1 st	60 m <sup>2</sup> + 34,5 m <sup>2</sup>

Byggnadsår:	1939
Antal Lägenheter:	48
Lägenhetsytor totalt:	2 402,5 m <sup>2</sup>
Medelvärde lägenhetsyta:	50 m <sup>2</sup>
Byggekostnad 1939:	902 600 kr
Taxeringsvärde fastigheten:	57 000 000 kr (62 000 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	32 000 000 kr (28 000 000 kr)
Varav mark:	25 000 000 kr (34 000 000 kr)
Bilparkeringsplatser:	23 uthyrningsplatser <i>varav 6 st med laddstolpe</i> 1 besöksplatser
Tomt:	5 008,5 m <sup>2</sup> Äganderätt



## *Historik över föreningens verksamhet*

1939	Byggnadsår, föreningen bildas.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Komplett lista ALLA år från 1939 finns på <a href="http://www.bagaregarden.org">www.bagaregarden.org</a></div>
1939–1947	Kokseldning under krigsåren.	
1947	Oljeeldning införs.	
1961	Hela Sävenäsgatan arrenderas av Göteborgs Stad.	
1962	Fasadbeklädnad med eternitplattor utförs.	
1982	Taken läggs om på alla tre husen, båda oljepannorna byts ut	
1984	Skanska totalrenoverar alla tre husen, inkl. stambyten el och VA.	
1984	Fjärrvärme införs i hela stadsdelen.	
1985	HSB Fastighetservice startar och egen personal slopas. Gatan asfalteras om.	
1991	Telia kabel-TV med basutbud installeras.	
1996	Föreningen köper in datorutrustning! OVK-Besiktning av ventilationssystemen	
1997	Byte av termostater samt injustering av värmesystemet utförs.	
1998	Alla elcentraler uppgraderas, föreningen börjar handha hushållselen i egen regi.	
1999	Föreningen installerar Telia Hipnets (numera Com Hem) bredband via kabel-TV.	
2000	Föreningen inför total källsortering i befintligt soprum, alla rör asbestsaneras	
2001	Nya entrédörrar och entrétak, porttelefonsystem, belysningspollare gårdssidan	
2002	Kodlåssystemet på entrédörrarna installeras.	
2003	Panelen byts ut och målas på alla husblock, trapphusen målas, alla tak läggs om, alla hängrännor byts ut.	
2006	Tvättstugan i hus ett totalrenoveras, alla avloppsstammar underhålls spolats.	
2007	Pergolan byggdes framför treans hus.	
2008	OVK-besiktning av hela föreningen utförs.	
2009	En varmmangel köps in till tvättstuga 1, balkongfronterna tvättas	
2010	Övernattningslägenhet byggs och invigs. Föreningens hemsida lanseras.	
2011	Bastu och gym byggs och invigs, Ny uteplats framför hus fem	
2012	40 % av föreningens altandörrar byts ut, skogsbacken gallras	
2013	Fasaderna renoveras och alla husen målas om med ny färgsättning. Soprummet renoveras, nya fasadarmaturer alla husen. En lekstuga byggs till barnen.	
2014	OVK-besiktning utförs, cykelparkeringen vid soprummet byggs om, uteplats framför 1 A renoveras, marken framför lekstugan iordningställs.	
2016	Gemensamhetslokalen börjar renoveras, balkongerna tvättas	
2017	Lokalen färdigställd, 6 st laddstolpar till el/hybridbil, beskärning träd på gården	
2018	Tvättstugan hus 5 renoveras, ny stödmur rabatt hus 5, gatlyktorna renoveras	
2019	Tillbyggnadernas plåttak ommålas, p-platserna målas, ny belysning uteplats 5D	
2020	Ny cykelparkering, tvätt balkongfronter, OVK ink byte vissa fläktar, ny energideklaration, ny gatubelysning, gallring skogsbacken vid hus 5 m.m.	
2021	Skuldfri förening, fiber alla lägenheter, underhållsspolning alla avlopp m.m.	
2022	Nya porttelefoner, omplantering täppor	
2023	Alla gångar fogas om, alla utemöbler renoveras, nya dynor, nya gymmaskiner	
2024	Undercentralen utbytt, balkongerna tvättade, nya planteringar	
2025	Nya ventiler alla rörstråk vatten + värme, nya termostater, asfaltering trottoar, nya tvättmaskiner hus 1, nytt expansionskärl, ny VVC-pump	

## Föreningens miljöverksamhet

- Föreningen slopade 1984 egen panncentral och har sedan dess fjärrvärme.
- Asbestskivor som fasadbeklädnad togs bort 1984 och 1997 utfördes asbestsanering av alla rör.
- Kompostering av hushållsavfall i komposteringspåsar infördes i Renovas regi 1997.
- Föreningen utförde år 2000 en miljöinventering.
- Föreningen införde år 2000 total källsortering av allt hushållsavfall i befintligt soprum.
- Föreningen köper sedan 2007 miljömärkt el, 90 % vattenkraft och 10 % vindkraft.
- 2009: Ytterligare sorteringsbara fraktioner har införts i soprummet.
- 2013: Ommålning sker med Alcro Bestå, högsta miljöklass. Nya armaturer är LED.
- 2017: Sex st. parkeringsplatser förses med laddstolpar för el och hybridbil.
- 2020: Gatubelysningen byts ut från kvicksilver till LED.
- 2025: Samtliga parkeringsplatser förberedda för framtida laddstolpar

## Årsavgifter och hyror

2025-01-01 Höjdes årsavgifterna med 5 %, 2026-01-01 höjdes årsavgifterna med 10 %.

## Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not nr 12):

Eget kapital ingående balans:	13 021 326 kr
Årets förändring:	- 1 570 906 kr
Eget kapital utgående balans:	11 450 420 kr



Loppisen återkom 2025 och lockade över 200 besökare till vår förening

## Året som gått

### Projekt och underhåll:

Efter ett par lugnare år på projektsidan blev 2025 verkligen raka motsatsen med flera stora underhållsprojekt som avklarades. Termostatprojektet gick i mål med följande enheter nu utbytta:

- Bytt samtliga termostater och ventiler alla radiatorer, totalt 188 stycken
- Samtliga avstängnings- och reglerventiler värme i källarstråken utbytta, 110 st.
- Hela värmesystemet omräknat och injusterat
- Samtliga avstängningsventiler varm- och kallvatten i stråk 76 stycken
- Alla reglerventiler VVC-systemet (varmvattencirkulationen), 38 st.
- Övriga stamventiler, huvudkranar mm, totalt 38 st. större ventiler
- Utbytt cirkulationspump, expansionskärl och säkerhetsventil (Undercentral)

Förväntad teknisk livslängd på de nya ventilerna är 40 år, även om man ofta kan stöta på betydligt äldre enheter än så i andra hus, men oavsett så har nu Brf Bagaregården säkrat en problemfri anläggning för en lång tid framöver.

Staden avslutade vårt avtal om "färdigt ljus" gällande gatubelysningen vilket för vår del innebar att vi var tvungna att koppla in Sävenäsgatans gatlyktor på egen anläggning. I samband med det passade vi på att dra om all markförlagd elkabel till dessa eftersom befintlig installation var blykabel från 1939 vilken inte längre hade gått att reparera ifall vi fått kabelbrott. Samtidigt monterades fundament till varje P-plats samt förbereddes el dragning för framtida montering av laddstolpar till samtliga parkeringsplatser. Till sist så justerades kantstenar mm och trottoaren asfalterades om.



Tvättmaskinerna i hus 1 började under hösten att krångla lite väl mycket vilket resulterade i att styrelsen beslöt om ett utbyte. Förra gången dessa maskiner byttes var år 2004 så teknisk livslängd var uppnådd. Åter igen valdes Electrolux Wascators proffsmaskiner då de bevisat sig vara mycket driftssäkra.

### Ekonomi:

Med två så pass stora projekt genomförda samt nya tvättmaskiner så redovisar vi med nuvarande redovisningsregler ett stort minusresultat för 2025 trots att allt är fullt betalt med egna pengar ur kassan. Räknar man bort årets underhåll och avskrivningarna så ser man att grundekonomin fortsatt med marginal täcker beräknad genomsnittlig underhållskostnad (400 000 kr). Dock har de senaste årens kraftiga kostnadsökningar på driftsidan gjort att denna marginal krympt vilket är anledningen till styrelsens beslut om en avgiftsökning på 10 % för år 2026.

## Förväntad framtida utveckling

### Ekonomi:

Brf Bagaregården är en välskött och långsiktigt förvaltd bostadsrättsförening som har gått runt på egna medel i över 20 års tid, även 2025 års tunga projekt är betalda med egna medel. Men med stigande kostnader för både drift- och underhåll så kommer årsavgifterna förstås även i framtiden behöva höjas i takt med att våra kostnader ökar. Som skuldfri förening slipper vi dock de tvära kast som de ständiga rörelserna i räntenivåerna medför, vilket innebär att vi alltid kommer kunna gå runt på mindre intäkter än jämförbara föreningar som också har räntor och amorteringar att betala.

Föreningens byggnader, mark och lokaler är fortsatt väl underhållna och vi fortsätter löpande att köpa mera underhåll. Genom att hela tiden hålla en hög nivå på underhåll och skötsel minskar riskerna för oförberedda reparationer och underhåll till en okänd och ofta högre kostnad samtidigt som strategin medför en förstklassig boendemiljö och en trygg bostadsrättsekonomi för våra medlemmar.

### Underhåll:

Under 2026 kommer vi att göra en OVK-besiktning av föreningen ventilation. Dessutom håller föreningens trädgårdsgrupp på att utreda ev. utökad stämningsbelysning i utemiljön.

Planerat kommande mindre och större underhåll:

Ca år 2027–2029: Fasadmålning och takomläggning

Med styrelsens goda planering, en sund ekonomi samt alla medlemmars omsorg om våra gemensamma resurser skapar vi Göteborgs bästa bostadsrättsförening och visar omvärlden att det även kommande år kommer att vara mycket tryggt att bo och vara medlem i Brf Bagaregården.

Styrelsen för 2025 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.



## Styrelsearvoden och andra ersättningar

<u>Styrelsen</u>	<u>Arvode</u>	<u>Övriga</u>	<u>Ersättning</u>
Mikael Maasing	58 800 kr	Niclas Jonsson (förtroendeman)	48 000 kr
Marianne Rapp Ljunggren	11 760 kr	Ulf Berg Andre (Valberedning)	999 kr
Björn Svensson	11 760 kr	Lotta Persson (Valberedning)	999 kr
Amelie Aaseby	11 760 kr		
Johan Zachrisson	11 760 kr		
Emma Hohlfält	11 760 kr		
Summa 2025:	117 600 kr		49 998 kr

*Styrelsearvoden och ersättningar valberedning enligt stämmobeslut, styrelsearvoden motsvarar två prisbasbelopp. Ersättning till förtroendeman enligt styrelsebeslut, motsvarar 4 000 kr/månad. Allt redovisat brutto, faktiskt utbetald ersättning är 70 % och för föreningen tillkommer sociala avgifter.*

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 575 457	2 449 628	2 520 570	2 481 764
Resultat efter finansiella poster	- 1 570 906	- 66 236	- 20 226	- 200 887
Soliditet (A)	95 %	96 %	97 %	97 %
Årsavgift/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt (B)	905 kr	864 kr	864 kr	864 kr
Skuldsättning/m <sup>2</sup> (C)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Skuldsättning/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt (D)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Sparande/m <sup>2</sup> (E)	219 kr	233 kr	257 kr	249 kr
Räntekänslighet (F)	0	0	0	0
Energikostnad/m <sup>2</sup> (G)	316 kr	301 kr	282 kr	320 kr
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (H)	82 %	85 %	80 %	81 %

A: Soliditet (Eget kapital/Totalt kapital). Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, det vill säga hur förmögen föreningen är.

B: är den *genomsnittliga* årsavgiften per m<sup>2</sup> bostadsrättsyta i hela föreningens bestånd. Siffran kommer alltså inte stämma på en enskild lägenhet. Inkluderar obligatorisk bredbandsavgift med 120 kr/lgh/månad.

C: Kvadratmeter innefattar även ytor på uthyrda förrådsutrymmen

D: Kvadratmeter innefattar endast ytor upplåtna med bostadsrätt

E: Justerat resultat/all yta BR + HR (Bostadsrätter och uthyrda förrådsytor). Förråd totalt: 20 m<sup>2</sup>.

Justerat resultat är beräknat: Årets resultat + Avskrivningar + Utrangeringar + utfört underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

F: Räntekänslighet (Räntebärande skulder/intäkter årsavgifter)

G: Energikostnader/m<sup>2</sup> (Föreningens kostnader för el + fjärrvärme + VA/total BR+HR yta). I årsavgifterna ingår värme och VA. Ingående elkostnader i nyckeltalet är samtliga elkostnader (inkl. vidaredebiterad hushållsel).

H: Intäkter årsavgifter + bredbandsavgifter/samtliga intäkter

## Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 168 054 kr
Årets resultat	- 1 570 906 kr
Totalt	3 597 148 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 1 517 972 kr
Avsättning till underhållsfond	400 000 kr
Balanserat resultat	4 715 120 kr
Summa	3 597 148 kr



Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>2 575 457</u> 2 575 457	<u>2 449 628</u> 2 449 628
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	- 1 746 757	- 1 629 820
Reparationer		- 16 759	- 14 640
Planerat underhåll	3	- 1 517 972	- 67 887
Fastighetsskatt		- 82 752	- 78 240
Styrelsearvoden och löner	4	- 217 134	- 203 533
Avskrivningar	5	<u>- 584 529</u>	<u>- 561 615</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 1 590 446</b>	<b>- 106 107</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	6	<u>19 540</u>	<u>39 871</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>19 540</b>	<b>39 871</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 1 570 906</b>	<b>- 66 236</b>



# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2025-12-31

2024-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	10 865 943	11 402 177
Inventarier och verktyg	8	258 526	192 253
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		<u>0</u>	<u>0</u>
		11 124 469	11 594 430

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långsiktiga värdepappersinnehav	9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

### Summa anläggningstillgångar

11 124 969 11 594 930

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Avgiftsdebiteringar		- 3 939	- 815
Skattefordringar		3 444	773
Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot)		15 344	15 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>103 770</u>	<u>199 383</u>
		118 619	214 516

#### *Kortfristiga placeringar*

- -

#### *Kassa och bank*

11 840 794 1 701 141

### Summa omsättningstillgångar

959 413 1 915 657

## SUMMA TILLGÅNGAR

12 084 382 13 510 587



# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 718	66 718
Uppskrivningsfond		5 777 460	6 052 577
Underhållsfond		<u>2 009 094</u>	<u>1 676 981</u>
		7 853 272	7 796 276
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 168 054	5 291 286
Årets resultat		<u>- 1 570 906</u>	<u>- 66 236</u>
		3 597 148	5 225 050
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 450 420</b>	<b>13 021 326</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		66 148	146 870
Skatteskuld		7 183	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>560 631</u>	<u>342 391</u>
		633 962	489 261
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 084 382</b>	<b>13 510 587</b>

## Kassaflödesanalys

	2025	2024
Rörelseresultat efter avskrivningar:	- 1 590 446 kr	- 106 107 kr
Återläggning avskrivningar:	584 529 kr	561 615 kr
Finansiella poster:	19 540 kr	39 871 kr
Förändring fordringar:	95 897 kr	14 715 kr
Förändring korta skulder:	144 701 kr	40 645 kr
Långfristiga skulder:		
Materiella anläggningstillgångar:	- 114 568 kr	- 32 125 kr
Finansiella anläggningstillgångar:		
Totalt kassaflöde:	- 860 347 kr	518 614 kr
Ingående kassa:	1 701 141 kr	1 182 527 kr
Utgående kassa:	<b>840 794 kr</b>	<b>1 701 141 kr</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd 2016:10 (K2).

### **Byggnader**

Avskrivningar sker enligt en 46-årig plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivningar uppgår till 2,07 % av anskaffningsvärdet. Slutår: 2046.

### **Uppskrivningsfond**

En uppskrivning av byggnaderna gjordes 2005. Styrelsen konsulterade Göteborgs Värderingsinstitut som värderade fastigheten till 30 mkr. Utifrån detta togs ett lägre värde på 22,5 mkr (75 % av 30 mkr) för att gardera sig mot fluktuationer på fastighetsmarknaden. På uppskrivningsvärdet tillämpas en 41-årig rak avskrivningsplan från och med år 2006. Motsvarande belopp överförs från uppskrivningsfond till balanserat resultat. Slutår: 2046.

### **Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod. Slutår: 2031

### **Inventarier**

Avskrivningar sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Laddstolparna skrivs av med 5 % per år. Slutår: 2037

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas inte för överskott hänförliga till verksamheten. För övriga intäkter är skatten 20,6% efter avräkning av eventuella skattemässiga ackumulerade underskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 390 024 kr (6 409 395 kr).

### **Övrigt**

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

### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 106 336	2 006 256
Parkeringshyror inkl. gästparkering	145 123	148 783
Gatuavgifter	18 735	18 014
El lägenheterna (Hushållsel)	172 013	149 760
Avgifter och panter	64 130	57 695
Bredbandsavgifter	69 120	69 120
Avrundning	-	-
<b>Summa Intäkter</b>	<b>2 575 457</b>	<b>2 449 628</b>

### Not 2 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	400 706	382 758
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	260 359	235 723
Uppvärmning	339 475	359 697
Vatten och avlopp	165 985	133 402
Sophämtning (inkl 1 st container)	77 359	64 165
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och drift gatubelysning)	54 694	52 651
Fastighetsförsäkring	37 836	36 368
Kabel-TV (ett kvartal kompenserat 2024 p.g.a. störningar i tjänsten)	54 000	40 560
Bredband	106 246	101 432
Förvaltning	147 270	139 266
Kostnader revision	19 000	18 000
Föreningsavgift HSB	23 400	23 400
Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal	21 917	9 093
Kontor, dataprogram, licenser, bolagsverket, tryck årsredovisning	11 862	11 425
Bankkostnader	3 151	3 439
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	23 497	18 441
<b>Summa drift</b>	<b>1 746 757</b>	<b>1 629 820</b>

### Not 3 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Invändigt underhåll	1 007 492	49 898
Utvändigt underhåll	-	15 000
Mark och markanläggningar	510 480	2 989
<b>Totalt</b>	<b>1 517 972</b>	<b>67 887</b>

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Not 4 Arvoden och löner

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	117 600	114 600
Revisorsarvode (intern revisor) samt valberedning	1 998	1 998
Löner utförda arbeten	48 000	48 000
Sociala kostnader	<u>49 536</u>	<u>38 935</u>
<b>Totalt</b>	<b>217 134</b>	<b>203 533</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	222 984	222 984
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Inventarier	<u>48 295</u>	<u>25 381</u>
<b>Summa</b>	<b>584 529</b>	<b>561 615</b>

## Not 6 Ränteintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Bankräntor	19 371	39 551
Ränteintäkter skattekonto	<u>169</u>	<u>320</u>
<b>Summa</b>	<b>19 540</b>	<b>39 871</b>

## Not 7 Byggnader och ombyggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 899 649	11 899 649
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 899 649	11 899 649
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 6 727 049	- 6 465 932
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 261 117</u>	<u>- 261 117</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 6 988 166	- 6 727 049
Ingående uppskrivning	<u>11 279 800</u>	<u>11 279 800</u>
Utgående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 5 227 223	- 4 952 106
Årets avskrivning på uppskrivning	<u>- 275 117</u>	<u>- 275 117</u>
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 5 502 340	- 5 227 223
Mark	177 000	177 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 865 943</b>	<b>11 402 177</b>

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Not 8 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	778 220	746 095
- Nyanskaffningar	114 568	32 125
- Utrangeringar	<u>- 0</u>	<u>- 0</u>
	892 788	778 220
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 585 967	- 560 586
- Årets avskrivningar	- 48 295	- 25 381
- Utrangeringar	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>- 634 262</u>	<u>- 585 967</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>258 526</b>	<b>192 253</b>

## Not 9 Aktier, andelar och värdepapper

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav (1 andel i HSB Göteborg)	<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring (helår) <sup>(1)</sup>	44 545	41 932
Fastighetsskötsel och snö beredskap (kvartal 1)	-	57 561
Arrende Sävenäsgatan (helår)	45 065	44 653
Kabel-TV (kvartal 1)	13 500	13 500
Bredband (kvartal 1)	<u>-</u>	<u>25 358</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader</b>	<b>103 110</b>	<b>183 004</b>
Upplupna ränteintäkter (Placeringskonton)	<u>660</u>	<u>16 379</u>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>103 770</b>	<b>199 383</b>

(1) = Beloppen stämmer ej mot resultaträkning på grund av återbäring som avräknas senare.

## Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	135 500	144 464
Sparkonto	301 192	553 101
Placeringskonto nr 1	0	300 000
Placeringskonto nr 2	0	300 000
Placeringskonto nr 3	400 000	400 000
Handkassa (Bankkortskonto)	<u>4 102</u>	<u>3 576</u>
	<b>840 794</b>	<b>1 701 141</b>

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppskrivn. fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	66 718	6 052 577	1 676 981	5 291 286	- 66 236
Vinstdisposition enl. stämman			332 113	- 398 349	66 236
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					- 1 570 906
<b>Vid årets slut</b>	<b>66 718</b>	<b>5 777 460</b>	<b>2 009 094</b>	<b>5 168 054</b>	<b>- 1 570 906</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Övriga upplupna kostnader	363 860	134 661
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>196 771</u>	<u>207 730</u>
	<b>560 631</b>	<b>342 391</b>

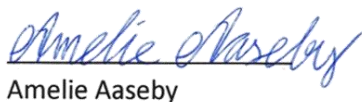
## Not 14 Övriga noter

### Eventualförpliktelser

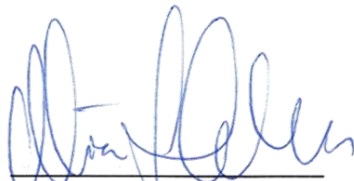
	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Göteborg <sup>24</sup> / 3 2026



Amelie Aaseby



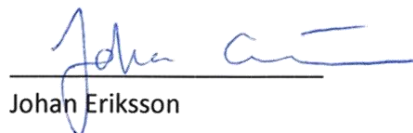
Mia Holmberg



Philip Blom



Marianne Rapp Ljunggren



Johan Eriksson

Min revisionsberättelse har den 5 / 5 2026 avgivits beträffande denna årsredovisning



Peter Erixzon  
Revisor

## PETER ERIXZON REVISIONSBYRÅ AB

---

### REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Org.nr. 757200-9418

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg för år 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 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 revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard 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.

## *Revisorans 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## *Den föreningsvalde revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **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 HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

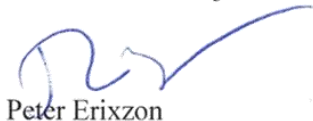
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Mölnådal den 5 maj 2026



Peter Erixzon

Revisor

## *Därför trivs vi så bra i Brf Bagaregården:*



”Men framförallt trivs vi i östra centrum av Göteborg. Det är skogarnas och sjöarnas Göteborg - med cykelavstånd både till Centrum och Delsjöns naturreservat.”



**Brf Bagaregården**  
MITT I NATUREN I CENTRUM

MEMBER I HSB