

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Bagaren 7 i Lund

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bagaren 7 i Lund, med säte i Lunds kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 oktober 2015.

Föreningens byggnad och tomträtt

Den 13 juni 2011 träffade föreningen avtal om att förvärva samtliga aktier i Obwald 1 AB, ägare till fastigheten Lund Bagaren 7. Fastigheten överfördes till föreningen genom transportköp. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 14 lägenheter i ett flerfamiljshus. Vid årsskiftet var 13 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet var upplåten med hyresrätt. Den totala boytan är 1 024 kvm, varav 940 kvm är upplåten med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 5 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 26 800 000 kr, varav byggnadsvärde 12 000 000 kr och markvärde 14 800 000 kr. Värdeåret är 1961.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal om teknisk förvaltning, fastighets- och trädgårdsskötsel samt trappstädning med Carlssons Fastighet & Förvaltning AB. Avtalet är avslutat per 2024-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 10 mars 2011.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsens förslag till avsättning till yttre fond är 120 000 kr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 8 569 650 kr. För villkor och räntenivåer för lånen, se not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 1 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Martin Lindberg	Ordförande
	Jens Nilsson	
	Olga Lark	
	Tom Madell	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Hahnsjö, auktoriserad revisor
Tornseglet AB

Valberedning

Ingen valberedning vald på föreningsstämman, styrelsen fungerar som valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den viktigaste händelsen under 2024 var att i enlighet med upprättad underhållsplan och erhållet bygglov påbörja arbetet med att byta alla fönster i föreningen. I huvudsak färdigställdes arbetet under året. Finansieringen av fönsterbytet innebar att föreningen tog upp nya lån i SE-banken.

Vidare sades avtalet med den fastighetsförvaltare som haft ansvaret för att bland annat städa trapphus och klippa gräsmattan upp. Bostadsrättsinnehavarna kommer därför härnäst att själva ansvara för städning i trapphus enligt ett uppgjort städschema. För gräsklippningen kommer en robotgräsklippare att köpas in.

Föreningen har höjt årsavgiften med 25 % från 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 23 (22) medlemmar. Under året har 3 (1) medlemmar tillträtt samt 2 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (1) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 026	844	776	764	750
Resultat efter finansiella poster	-2 626	-75	-183	-189	-214
Soliditet (%)	65	78	78	79	79
Årets resultat exkl avskrivningar	-2 452	99	-8	-15	-40
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	937	750	682	668	655
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 369	4 951	4 951	4 951	4 951
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 117	5 393	5 393	5 393	5 393
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	97	30	54	-33
Räntekänslighet (%)	10	7	8	8	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	247	224	240	230	204
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	82	82	82	77

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott huvudsakligen på underhållskostnader för fönsterbyte på ca 2,6 Mkr som kostnadsförts i bokslutet. Även ökade räntekostnader bidrar till underskottet under räkenskapsåret.

Föreningens balanserade underskott beror på kostnader för avskrivningar och även underhållskostnader som inte kunnat aktiveras.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 5% från 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 762 502	1 046 507	653 300	-3 243 010	-75 220	19 144 079
Disposition av föregående års resultat:			120 000	-195 220	75 220	0
Årets resultat					-2 625 615	-2 625 615
Belopp vid årets utgång	20 762 502	1 046 507	773 300	-3 438 230	-2 625 615	16 518 464

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 438 230
årets förlust	-2 625 615
	-6 063 845

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 000
ianspråktas av fond för yttre underhåll	-773 300
i ny räkning överföres	-5 410 545
	-6 063 845

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 026 112	844 107
Övriga rörelseintäkter	3	49	11 670
Summa rörelseintäkter		1 026 161	855 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 103 660	-442 275
Övriga externa kostnader	5	-122 117	-94 145
Personalkostnader	6	-1 998	-6 251
Avskrivningar		-174 097	-174 097
Summa rörelsekostnader		-3 401 872	-716 768
Rörelseresultat		-2 375 711	139 009
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 666	1 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 570	-215 304
Summa finansiella poster		-249 904	-214 229
Resultat efter finansiella poster		-2 625 615	-75 220
Årets resultat		-2 625 615	-75 220

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

23 430 157

23 604 254

Summa materiella anläggningstillgångar

23 430 157

23 604 254

Summa anläggningstillgångar

23 430 157

23 604 254

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5

5

Övriga fordringar

9

1 793 021

766 448

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

31 782

30 295

Summa kortfristiga fordringar

1 824 808

796 748

Kassa och bank

Kassa och bank

20 029

30 715

Summa kassa och bank

20 029

30 715

Summa omsättningstillgångar

1 844 837

827 463

SUMMA TILLGÅNGAR

25 274 994

24 431 716

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 809 009

21 809 009

Fond för yttre underhåll

773 300

653 300

Summa bundet eget kapital

22 582 309

22 462 309

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 438 230

-3 243 010

Årets resultat

-2 625 615

-75 220

Summa fritt eget kapital

-6 063 845

-3 318 230

Summa eget kapital

16 518 464

19 144 079

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

0

2 569 650

Summa långfristiga skulder

0

2 569 650

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

8 569 650

2 500 000

Leverantörsskulder

40 523

55 004

Skatteskulder

3 163

23 855

Övriga skulder

24

354

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

143 171

138 775

Summa kortfristiga skulder

8 756 531

2 717 988

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 274 994

24 431 716

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 625 615

-75 220

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

174 097

174 097

Förändring skatteskuld/fordran

-20 692

-17 837

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

-2 472 210

81 040

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

736

16 559

Förändring av kortfristiga skulder

-10 415

-39 893

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 481 889

57 706

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

3 500 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 500 000

0

Årets kassaflöde

1 018 111

57 706

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

786 213

728 508

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 804 324

786 214

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	880 835	704 668
Kabel-TV och bredband	42 672	41 902
Hysesintäkter, bostäder	102 606	97 537
	1 026 113	844 107

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Betalningspåminnelser	60	0
Avgift andrahandsupplåtelse	0	2 522
Elprisstöd	0	9 152
Öres- och kronutjämning	-11	-4
	49	11 670

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	100 531	89 675
Snöröjning/sandning	11 462	7 219
Reparationer	41 257	5 361
Planerat underhåll	2 585 981	0
Fastighetsel	29 273	33 315
Uppvärmning	185 679	168 362
Vatten och avlopp	37 883	28 182
Avfallshantering	42 882	45 057
Myndighetskrav	4 068	0
Försäkringskostnader	22 012	20 060
Bredband	42 632	42 632
Förbrukningsmaterial	0	2 412
	3 103 660	442 275

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	22 820	22 246
Porto	1 006	1 644
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 540
Revisionsarvode	17 213	16 863
Ekonomisk förvaltning	52 321	46 237
Bankkostnader	4 402	4 815
Inteckningskostnader	24 050	0
Övriga poster	305	800
	122 117	94 145

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	1 998	4 995
Sociala avgifter	0	1 256
	1 998	6 251

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 001 008	16 001 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 001 008	16 001 008
Ingående avskrivningar	-1 696 945	-1 532 531
Årets avskrivningar	-164 414	-164 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 861 359	-1 696 945
Utgående redovisat värde	14 139 649	14 304 063
Taxeringsvärden byggnader	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	14 800 000
	26 800 000	26 800 000
Bokfört värde mark	9 216 581	9 216 581
	9 216 581	9 216 581

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 656	193 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 656	193 656
Ingående avskrivningar	-110 046	-100 363
Årets avskrivningar	-9 683	-9 683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 729	-110 046
Utgående redovisat värde	73 927	83 610

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 726	10 950
Avräkningskonto förvaltare	1 784 295	755 498
	1 793 021	766 448

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	9 375	8 887
Bredband	11 156	10 658
Ekonomisk förvaltning	11 251	10 750
	31 782	30 295

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	4,56	2025-07-28	2 569 650	2 569 650
SEB	3,10	2025-07-28	1 250 000	1 250 000
SEB	3,63	2025-06-28	1 250 000	1 250 000
SEB	2,81	2025-10-28	3 500 000	0
			8 569 650	5 069 650
Kortfristig del av långfristig skuld			8 569 650	2 500 000

Lånen löper utan krav på amortering.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 8 569 650 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	1 364	7 000
Styrelsearvoden	3 996	3 996
Sociala avgifter	1 256	1 256
Revision	17 000	17 000
Förutbetalda avgifter och hyror	72 408	71 889
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 147	37 634
	143 171	138 775

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 569 650	7 419 650
	8 569 650	7 419 650

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 5% från den 1 januari 2025.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Martin Lindberg
ordförande

Jens Nilsson
ledamot

Olga Lark
ledamot

Tom Madell
ledamot

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

Magnus Hahnsjö
Auktoriserad revisor
Tornseglet AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Bagaren_7_i_Lund.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-23 15:34:26

Dokumentet är undertecknat av:

 Jens Nilsson (19601106XXXX) Ledamot	2025-04-17 14:18:00
 MAGNUS HAHNSJÖ (19640214XXXX) Revisor	2025-04-23 15:34:25
 MARTIN LINDBERG (19680325XXXX) Ordförande	2025-04-22 09:08:07
 OLGA LARK (19880314XXXX) Ledamot	2025-04-23 14:03:43
 Tom-Erik Madell (19660313XXXX) Ledamot	2025-04-17 12:16:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Bagaren_7_i_Lund.pdf (830724 byte)

9C6CFC333D5FA6F4D3DE96EE38BBA3FB05B13104BD179C7553B8FA49C6CEF5F45A50A555869B056EB47E
36ECA4A080F43C85F9AF6D9DC5635192CA6448E03DD8

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bagaren 7 i Lund, org.nr 769621-5966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bagaren 7 i Lund för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bagaren 7 i Lund för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kävlinge datum för elektronisk underskrift 2025

Magnus Hahnsjö

Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-23 15:38:52

Dokumentet är undertecknat av:

 MAGNUS HAHNSJÖ (19640214XXXX) Revisor

2025-04-23 15:38:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (31644 byte)

D4C89CBA02D830E57B72A9BAA92920595B1EC920AAD2F843D5CB4C69AACC501905E29E89054EC714E45F
C258FC909CA17C0F6A78A1EE316F82CE1FE9C2860730

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support