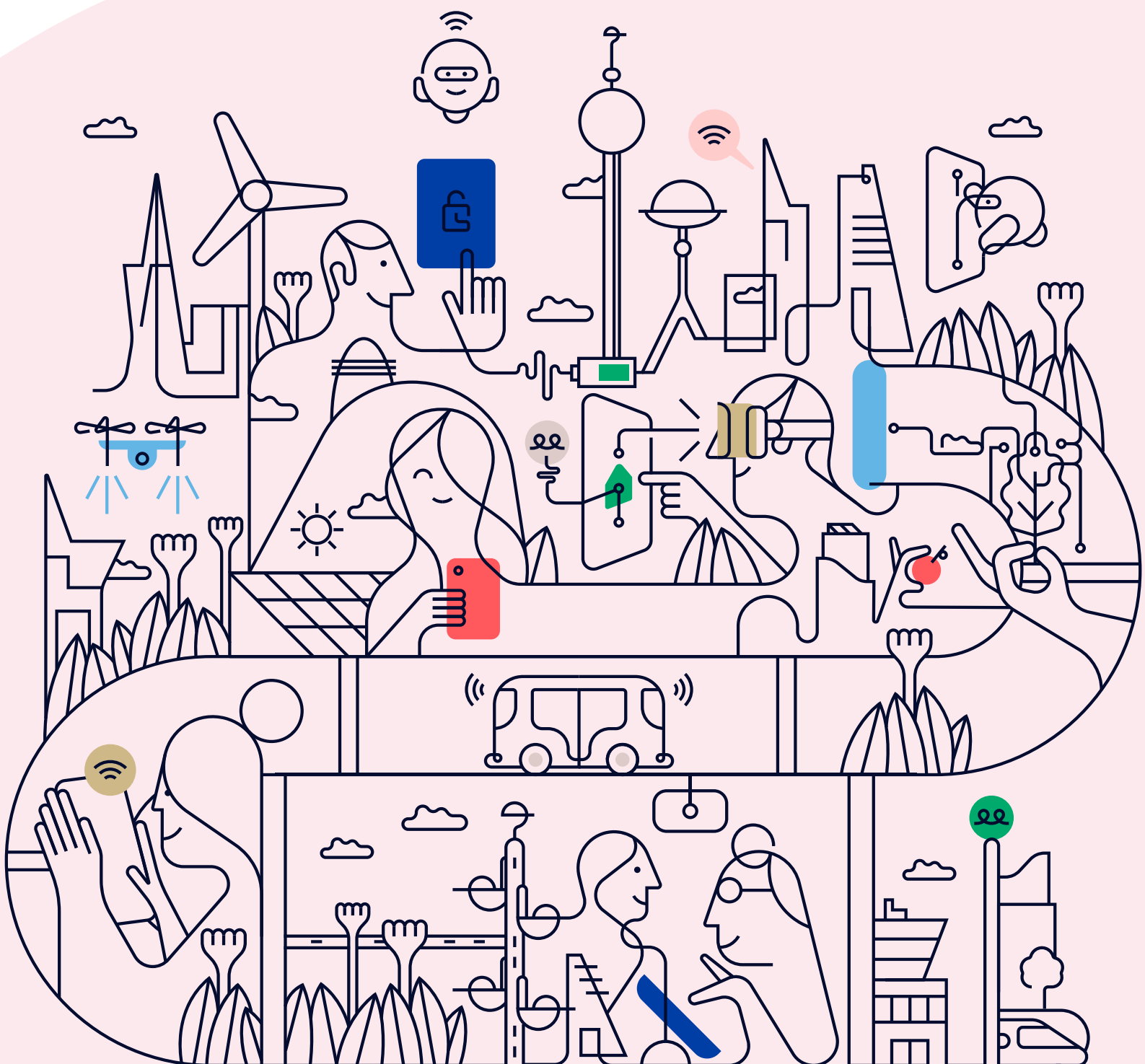




Välkommen till årsredovisningen för Brf Baggen n:o 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1924-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGGEN 18	1924	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 894 kvm och 2 lokaler om 297 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 191 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl-Johan Nilsson	Ordförande
Nils Anders Berge	Suppleant
Daniel Stensson	Styrelseledamot
Fredrik Oldmark	Styrelseledamot
Johan Marco-Antonio Samuelsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Björn Frimodig Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

1992-1993	● Rörstambyte Elstambyte Omputsning av fasad Omläggning av tak
1997-2008	● Nya balkonger - 2 Balkonger uppfördes under 2008
2002-2003	● Fönsterrenovering - Fönster mot gatan
2009	● Fönsterrenovering - Fönster mot gården
2011	● Värmeslingor stuprör - Mot gatan
2011-2016	● Omputsning av fasad - Punktinsatser
2015	● Ommålning av tak
2016	● Nytt soprum Renovering av balkonger
2017	● Indragning av fiber till lägenheterna Fönsterrenovering - Fönster mot gatan
2018	● Elarbete källare och vind - Gemensam belysning för förråd Säkerhetsdörrar - Ej köksingångar
2020	● Stamspolning Sotning Installation av luftvärmepump i den mindre lokalen
2024	● Rörarbete källaren
2025	● Förbättring av tätskit / rören på innergården Installation av brandskydd tvättstuga

Planerade underhåll

- 2026** ● Byggnation av Hiss
Stampsplning avloppsstam mot gatan
Målning plåt tak (eventuellt)
Målning entrédörr gatsida (eventuellt)
Renovering tvättstuga (eventuellt)
- 2027** ● Byte fasadbelysning gårdssida (eventuellt)

Avtal med leverantörer

Återvinning	Prezero Recycling AB
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
El	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Entrématta	HR Björkmans Entrémattor AB
Internet	Bahnhof AB
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Städ	EDs Städfirma och Byggtjänst AB
TV	Tele2 Sverige AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Värmekablar tak	Dimson AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Till följd av en ny dom från Högsta förvaltningsdomstolen ändrades reglerna för hur momsavdrag kan göras. Detta medförde att föreningen erhöll cirka 206 tkr i återbetalning från Skatteverket avseende tidigare års momsavdrag.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Föreningen beslutade vid stämman den 12 maj 2025 att ge styrelsen i uppdrag att upphandla byggnation av hiss i fastigheten. Projektet finansieras genom upptagning av nytt lån. Styrelsen har därefter arbetat vidare med frågan och har under året tecknat avtal med leverantör/entreprenör. Byggnationen beräknas påbörjas under första kvartalet 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	932 355	918 151	862 905	771 867
Resultat efter fin. poster	219 146	-154 511	35 109	-195 918
Soliditet (%)	17	11	16	-
Yttre fond	686 648	689 861	558 861	427 586
Taxeringsvärde	42 357 000	42 934 000	42 934 000	42 934 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	485	448	410	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,3	43,6	42,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 161	2 161	2 161	2 161
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 622	1 622	1 622	1 622
Sparande / kvm totalyta, kr	251	58	122	79
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	25	35	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	229	185	196
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	40	34	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	294	254	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	4,59	4,49	2,04
Räntekänslighet (%)	4,46	4,82	5,27	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	60 600	-	-	60 600
Upplåtelseavgifter	350 000	-	-	350 000
Fond, yttre underhåll	689 861	-134 213	131 000	686 648
Balanserat resultat	-680 004	-154 511	-131 000	-831 302
Årets resultat	-154 511	154 511	219 146	219 146
Eget kapital	265 946	0	219 146	485 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-700 302
Årets resultat	219 146
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 000
Totalt	-612 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	46 703
Balanseras i ny räkning	-565 453

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	932 355	918 151
Övriga rörelseintäkter	3	4 320	1 080
Summa rörelseintäkter		936 675	919 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-663 379	-817 814
Övriga externa kostnader	9	-186 414	-83 696
Personalkostnader	10	-2 671	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 156	-90 813
Summa rörelsekostnader		-885 620	-996 319
RÖRELSERESULTAT		51 054	-77 089
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 277	11 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-61 759	-88 667
Summa finansiella poster		-48 482	-77 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 572	-154 511
ÅRETS RESULTAT		2 572	-154 511
Extraordinära poster			
Extraordinära intäkter		216 574	0
Summa extraordinära poster		216 574	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	1 680 134	1 713 290
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 680 134	1 713 290
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 682 134	1 715 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 884	58 361
Övriga fordringar	15	1 040 646	665 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	43 784	14 007
Summa kortfristiga fordringar		1 148 314	738 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 148 314	738 319
SUMMA TILLGÅNGAR		2 830 448	2 453 609

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		410 600	410 600
Fond för yttre underhåll		686 648	689 861
Summa bundet eget kapital		1 097 248	1 100 461
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-831 302	-680 004
Årets resultat		219 146	-154 511
Summa ansamlad förlust		-612 156	-834 515
SUMMA EGET KAPITAL		485 092	265 946
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 932 000	1 932 000
Leverantörsskulder		213 336	37 857
Skatteskulder		1 401	72
Övriga kortfristiga skulder		27 625	53 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	170 994	164 373
Summa kortfristiga skulder		2 345 356	2 187 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 830 448	2 453 609

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	51 054	-77 089
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	33 156	90 813
Extraordinära intäkter	216 574	0
	300 785	13 725
Erhållen ränta	13 277	11 245
Erlagd ränta	-62 901	-91 939
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 160	-66 970
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 281	-19 874
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	158 835	48 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	353 714	-38 673
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	353 714	-38 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	661 495	700 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 015 209	661 495

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Baggen n:o 18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,52 %
Yttertak	1,35 %
Fasader	3,64 %
Balkonger	1,21 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	1,35 %
Stamledningar Värme	0,52 %
Styr & övervakning	5,20 %
El	1,21 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	426 714	394 014
Balkongavgift	6 720	6 720
Hysesintäkter lokaler, moms	483 644	476 140
Deb. fastighetsskatt, moms	35 568	35 340
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-26 803	0
Dröjsmålsränta	52	155
Pantsättningsavgift	3 528	2 865
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	0	49
Öres- och kronutjämning	-8	2
Summa	932 355	918 151

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	4 320	1 080
Summa	4 320	1 080

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	27 507	31 570
Städning utöver avtal	2 484	4 988
Sotning	10 854	0
Brandskydd	8 505	6 672
Gårdkostnader	0	4 598
Gemensamma utrymmen	0	1 080
Serviceavtal	5 221	4 135
Mattvätt/Hyrmattor	9 857	7 534
Förbrukningsmaterial	0	975
Summa	64 429	61 552

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	17 815

Dörrar och lås/porttele	1 550	0
VVS	83 993	31 779
Summa	85 542	49 593

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	12 578	99 041
Hiss	34 125	0
Tak	0	35 173
Summa	46 703	134 213

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	20 719	29 406
Uppvärmning	210 888	273 059
Vatten	44 190	47 941
Sophämtning/renhållning	53 535	56 505
Grovsopor	1 477	3 146
Summa	330 809	410 057

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 360	36 224
Skadedjursförsäkring	10 320	38 455
Kabel-TV	22 033	17 031
Bredband	21 926	18 606
Fastighetsskatt	56 258	54 900
Korr. fastighetsskatt	0	-2 818
Summa	135 897	162 398

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	1 298	999
Föreningskostnader	488	1 374
Förvaltningsarvode enl avtal	60 521	61 388
Överlåtelsekostnad	5 700	4 012
Pantsättningskostnad	4 682	4 214
Administration	2 211	1 619
Konsultkostnader	106 472	10 089
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	186 414	83 696

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	2 202	3 996
Arbetsgivaravgifter	469	0
Summa	2 671	3 996

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	61 743	88 667
Dröjsmålsränta	16	0
Summa	61 759	88 667

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 293 193	4 293 193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 293 193	4 293 193
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 579 903	-2 489 090
Årets avskrivning	-33 156	-90 813
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 613 059	-2 579 903
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 680 134	1 713 290
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>238 400</i>	<i>238 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 094 000	13 577 000
Taxeringsvärde mark	26 263 000	29 357 000
Summa	42 357 000	42 934 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 337	39 337
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 337	39 337
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 337	-39 337
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 337	-39 337
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	2 179
Skattefordringar	4 264	2 277
Momsavräkning	21 173	0
Transaktionskonto	251 209	90 928
Borgo räntekonto	764 000	570 567
Summa	1 040 646	665 951

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 020	4 580
Förutbet försäkr premier	12 675	0
Förutbet kabel-TV	5 402	5 705
Förutbet bredband	2 607	3 722
Upplupna intäkter	1 080	0
Summa	43 784	14 007

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- Ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-19	3,00 %	150 000	150 000
Handelsbanken	2026-02-27	3,00 %	1 782 000	1 782 000
Summa			1 932 000	1 932 000
Varav kortfristig del			1 932 000	1 932 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 932 000 kr.

Enligt följande redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	398	131
Uppl kostnad Städning entrepr	2 223	2 437
Uppl kostn el	1 968	2 077
Uppl kostnad Värme	29 530	30 761
Uppl kostn räntor	5 414	6 556
Uppl kostn vatten	7 915	7 053
Uppl kostnad Sophämtning	6 141	5 660
Uppl kostnad arvoden	3 996	3 996
Förutbet hyror/avgifter	113 409	105 702
Summa	170 994	164 373

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 044 700	3 044 700

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen genomför under januari/februari 2026 en relining av avloppsstammarna i syfte att förlänga rörens livslängd.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Carl-Johan Nilsson
Ordförande

Daniel Stensson
Styrelseledamot

Fredrik Oldmark
Styrelseledamot

Johan Marco-Antonio Samuelsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Björn Frimodig
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 08:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 09:13

DOCUMENT ID:

Sk--hrS5o-x

ENVELOPE ID:

Hyb2Hr9iWx-Sk--hrS5o-x

DOCUMENT NAME:

Brf Baggen n:o 18, 702000-1074 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

704ddbdfd94e4a99a6824cf5479c2e734a69e5bfc64786
b056ab3e2429e82cebce30c60724ef297ef5e66fafd1593
191b75ee5299f01000cdb9c7c58054e1742

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL-JOHAN EVERT NILSSON cjohan.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:24 01.04.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.33.84
2. FREDRIK OLDMARK Fredrik.oldmark@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 19:58 01.04.2026 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.66
3. Johan Marco-Antonio Samuelsson johan.samuelsson@septemberfilm.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:37 07.04.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 79.147.8.147
4. DANIEL STENSSON daniel.stensson1@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 18:19 01.04.2026 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
5. BJÖRN FOLKE FRIMODIG bjorn.frimodig@folksam.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:08 08.04.2026 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 192.109.133.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baggen n:o 18,
organisationsnummer 702000-1074

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baggen n:o 18.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för

Bostadsrättsföreningen Baggen n:o 18, för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, dag för elektronisk signatur

Björn Frimodig



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 08:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 09:13

DOCUMENT ID:

SkM3rrciZg

ENVELOPE ID:

BJeb3SSqi-l-SkM3rrciZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Baggen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d017476c910a019aef7c1870b88a7206134e4efddc788c
433779f5de773a436c132c550cb1b98b33e155d513cfbb
56a1463a2dd4764f87cb39c0a1a0415b22da

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN FOLKE FRIMODIG	Signed	08.04.2026 08:10	eID	Swedish BankID
bjorn.frimodig@folksam.s	Authenticated	08.04.2026 08:09	Low	IP: 192.109.133.131
e				

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed