

ÅRSREDOVISNING

BRF BAGERIET 3

769629-2791

RÄKENSKAPSÅRET 2021



ÅRSREDOVISNING 2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 registrerades hos Bolagsverket 2014-12-16 och föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

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

EKONOMISK PLAN

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2017-03-24.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-08.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen är ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 38:19 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av ett bostadshus med totalt 127 bostadsrättslägenheter. Den totala bostadsytan är 8 483 kvm. Den totala markytan uppgår till 3 760 kvm. Huset, en gammal knäckebrödsfabrik anno 1932, konverterades 2018 till ett bostadshus med tillhörande närcentrum. Adresserna är Tre Kronors väg 31-39, 43 samt Kvarnholmsvägen 96. El- och underhållscentral finns i byggnaden. Närcentrummet ägs och utvecklas av Tilia Fastigheter AB.

Därtill finns ett garage, beläget under gården mellan byggnaden på fastigheten och grannbyggnaden (belägen på annan fastighet) i vilken föreningen förfogar över 75 parkeringsplatser (varav 20 är laddplatser) och 9 gästparkeringar.

Till varje lägenhet hör ett förråd.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR/UTRYMMEN

Gemensamma anordningar/utrymmen tillhörande fastigheten består av miljörum, sopkassuner, cykelförråd, barnvagns- och rullstolsrum samt leveransrum.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSEN OCH ÖVRIGA FUNKTIONER

ORDINARIE STYRELSELEDAMÖTER

Jonathan Kasche, Ordförande
Ludvig Strand, Kassör
Emelie Kostkevicius
Erik Pettersson
Lisa Tarasova
Weine Lannsjö

VALD T.O.M. ÅRSSTÄMMAN

2022
Avgår 2022-05-10
2022
Avgår 2022-05-10
2022
2022

Nya styrelseledamöter som ersätter Ludvig Strand och Erik Pettersson utses på årsstämman 2022-05-10.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Styrelsen har utöver ordinarie föreningsstämma hållit 10 protokollförda sammanträden under året.

En av styrelsens ledamöter sitter med i styrelsen för Kvarnholmsvägens Samfällighetsförening och Samfällighetsförening Spisbrödsgaraget.

Under året har styrelsen adjungerat och lämnat ersättning till medlem som varit behjälplig med projektering och etablering av laddstolpar i garage.

ORDINARIE REVISORER

Daniel Boström, BL Revision.

AVTAL

Boappa AB	Boendeapp
Bostadsrätterna	Rådgivning BRF
FC Larmautomatik AB	Säkerhetssystem i garage
Kone AB	Hiss-service
Kvarnholmsvägens Samfällighetsförening	Vatten och avlopp
Liselotte Lööf Återvinning AB	Återvinning
Länsförsäkringar Stockholm	Fastighetsförsäkring
Nacka Energi AB	Elnät
Nacka Vatten Avfall	Avfallshantering
Ownit Bredband AB	Bredband

Rapid Säkerhet AB	Larmabonnemang garaget
SBAB	Lån
Spisbrödets Samfällighetsförening	Garage
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
ViRedo AB	Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister
WIAB	Teknisk förvaltning

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 25 maj 2021 hölls ordinarie årsstämma i föreningen. I samband med stämman valdes sju medlemmar in till styrelsen, därav två återinvalda styrelsemedlemmar och fem nya. I början av hösten avgick en av styrelsemedlemmarna från sitt uppdrag; ingen ersättare valdes in.

GARANTIFEL

Under räkenskapsåret har styrelsen fortsatt sitt kontinuerliga arbete med de kvarvarande garantifel som ska åtgärdas från tvåårsbesiktningen. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med Oscar Properties under hela året. Under slutet av året beslutades att låta föreningens tekniska förvaltare ta över arbetet från styrelsen vad gäller att driva på avhjälpningen från OP, detta ska effektivisera arbetet ytterligare. Under början av 2022 planerades det största enskilda felet, en ej fungerande funktionshiss, att genomföras av OP. Detta arbete har sedan dess färdigställts.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 120 115 kr. En stor del av denna kostnad gäller avhjälpning av fel som varit brådskande men uppdragats vid garantibesiktningen. Avseende byggfel gäller fortfarande Oscar Properties garantier. De byggfel som under året har bekostats av föreningen (en del av den totala reparations- och underhållskostnaden) tas upp gentemot Oscar Properties. Åtgärder av kvarstående fel sker kontinuerligt och garanti gäller tills fel avhjälpats.

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

GRANSKNING AV AVTAL OCH KOSTNADER

Styrelsen har sedan tidigare haft stor vikt vid att försöka få ner räntekostnaderna vartefter de kommer upp för villkorsändring. Under året kom ett av föreningens tre lån upp för villkorsändring, där föreningen lyckades förhandla ner räntan från 1,5% bundet på 3 år till 0,78% med ny bindningstid på 4 år. Detta innebär en besparing på cirka 350 000 kr per år.

INSTALLATION AV LADDSTOLPAR SAMT KAMERAÖVERVAKNING I GARAGE

Under början av 2021 slutfördes installation av totalt 30 laddstolpar, varav 20 tillhör BRF Bageriet, i föreningens gemensamma garage med BRF Spisbrödsfabriken. Total investeringskostnad för etablering av laddplatser i garaget uppgår till 450 325 kr, vilket fördelas med 20/30-delar till BRF Bageriet 3 och med 10/30 till BRF Spisbrödsfabriken. Utöver det har

föreningen beviljats 50% bidrag för installationen från Naturvårdsverket. Totalkostnad för BRF Bageriet efter fördelning och bidrag landar på 220 921kr.

Föreningen finansierar etableringen genom ett påslag på 200 kr per månad för nyttjande av garageplats med laddning, vilket innebär att grundkostnaden för garageplats med laddning uppgår till 1 200 kr. El ingår ej i beloppet. Bidrag från Naturvårdsverket har betalats ut under slutet av 2021. Vid årets slut var alla laddplatser upptagna med kö på ca 15 personer. Utbyggnad av antal laddstolpar utreds till följd av det snabbt ökade intresset som även spås fortsätta. Bidrag från naturvårdsverket är i dagsläget möjligt även för ytterligare etableringar.

I samband med detta avslutades även arbetet med att installera kameraövervakning med larm och utryckning i garaget. Till följd av detta har inbrotten i garaget minskat.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration för föreningens byggnad genomfördes i början av 2021. Energideklarationer syftar till att främja en effektiviserad energianvändning och att förbättra inomhusmiljön i byggnader.

ÖVRIGT

Intill Tre Kronors Väg 33 konverterades ett förrådsutrymme till ett nytt cykelrum. I stället för att köpa in nya cykelparkeringar så lyfte vi in befintliga som tidigare stått outnyttjad utomhus utanför Tre Kronors Väg 31. Det nya cykelrummet möjliggör inomhusparkering för ytterligare 16 cyklar.

Under året konverterades även föreningens leveransrum till ett styrelserum. Detta för att se till att fastighetens ytor utnyttjas på bästa sätt, då leveransrummet stått outnyttjat och behovet av ett arbetsrum för föreningens styrelse med plats för förvaring och arkivering ökat.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Föreningen hade vid verksamhetsåret ingång 203 medlemmar och vid årets utgång 197 medlemmar. Under året har 35 medlemmar tillkommit och 41 har utträtt ur föreningen.

Under året har 27 (40) överlåtelse av bostadsrätt skett. Genomsnittlig köpeskilling under året var 84 600kr/kvm (76 393kr/kvm).

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet i föreningen ägs av juridisk person. 4 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

FÖRENINGENS EKONOMI

LÅN

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 138 191 242 kr. En tredjedel är har rörlig 3-mån ränta (per 2021-12-31 uppgick aktuell ränta till 0,38%) och är bundet/villkorsändras 2022-09-27. En tredjedel är bundet på 4 år med 0,78% ränta (bundet till 2025-09-25) och en tredjedel

är bundet på 5 år med 1,93% ränta (bundet till 2023-09-28).

Under året har föreningen amorterat 606 922 kr. Under 2022 planerar styrelsen att lägga en extra amortering om ca. 600 000 kr utöver den ordinarie amorteringen.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat blev -10 977 137 (-11 444 073 kr). Att föreningens resultat är negativt beror främst på bokföringsmässiga avskrivningsprinciper om värdeminskning av föreningens byggnader (K3-regelverk). Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. I resultatet ingår avskrivningar på -12 488 151 kr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 1 511 014 kr (1 036 714 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 027	6 810	6 841	4 776
Resultat efter finansiella poster	-10 977	-11 444	-11 272	-8 203
Soliditet (%)	80,7	80,9	80,9	74,7
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	701	701	701	701
Lån/ kvm bostadsrättsyta	16 290	16 362	16 428	16 504

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	629 045 000	459 000	-19 933 700	-11 444 073	598 126 227
Disposition av föregående års resultat:		260 000	-11 704 073	11 444 073	0
Årets resultat				-10 977 137	-10 977 137
Belopp vid årets utgång	629 045 000	719 000	-31 637 773	-10 977 137	587 149 090

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-31 637 773
årets förlust	-10 977 137
	-42 614 910
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond.	260 000
i ny räkning överföres	-42 874 910
	-42 614 910

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	7 026 578	6 809 870
Övriga intäkter		26 817	13 666
		7 053 395	6 823 536
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 873 003	-3 266 403
Övriga kostnader	4	0	-445 834
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 488 151	-12 480 787
		-16 361 154	-16 193 024
Rörelseresultat		-9 307 759	-9 369 488
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 669 378	-2 074 585
		-1 669 378	-2 074 585
Resultat efter finansiella poster		-10 977 137	-11 444 073
Resultat före skatt		-10 977 137	-11 444 073
Årets resultat		-10 977 137	-11 444 073

BALANSRÄKNING

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	722 837 057	735 104 287
		722 837 057	735 104 287

Summa anläggningstillgångar

722 837 057 **735 104 287**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 323 137	1 292 466
Övriga fordringar		5 118	3 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		228 290	237 427
		1 556 545	1 533 311

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		3 264 550	2 544 408
		4 821 095	4 077 719

SUMMA TILLGÅNGAR

727 658 152 **739 182 006**

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		629 045 000	629 045 000
Fond för yttre underhåll		719 000	459 000
		629 764 000	629 504 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-31 637 773	-19 933 700
Årets resultat		-10 977 137	-11 444 073
		-42 614 910	-31 377 773
Summa eget kapital		587 149 090	598 126 227
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	91 475 405	45 666 054
Summa långfristiga skulder		91 475 405	45 666 054
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	46 715 837	93 132 110
Leverantörsskulder		248 406	356 925
Övriga skulder		32 353	49 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	2 037 061	1 851 188
Summa kortfristiga skulder		49 033 657	95 389 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		727 658 152	739 182 006

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

NOT 2 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
	140 000 000	140 000 000

NOT 3 ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 947 281	5 947 284
Hyror garage	897 226	840 578
Intäkt andrahandsuthyrningsavgifter	10 771	22 008
Vidarefakturering OP och Spisbrödsfabriken	171 300	0
Ersättning från Opigio	26 817	13 666
	7 053 395	6 823 536

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2021	2020
El för belysning	506 785	269 802
Vatten och avlopp	495 964	464 948
Uppvärmning	509 140	459 501
Avfall	359 264	298 971
Fastighetsförsäkringspremier	82 192	77 147
Reparation och underhåll av fastighet	120 115	141 278
Yttre underhåll, ink snöröjning och fönsterputs 2021	83 462	10 066
Garagestädning och entrématta	54 266	22 438
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	489 711	487 095
Redovisningstjänster	179 472	175 956
Ownit Bredband	155 394	254 325
Ersättningar till revisor	29 844	30 375
Övriga fastighetskostnader	407 284	366 032

Samfällighetsavgift	92 656	76 380
Styrelsearvode och styrelselön inkl. soc. avg.	228 081	132 090
Nedskrivning fordran OP	0	445 834
El-kostnad garage	79 373	0
	3 873 003	3 712 238

Nedskrivningen mot OP är löst under året.

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	768 845 000	768 845 000
El-laddstolpar till garage	220 921	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	769 065 921	768 845 000
Ingående avskrivningar	-33 740 712	-21 259 925
Årets avskrivningar	-12 488 151	-12 480 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 228 863	-33 740 712
Utgående redovisat värde	722 837 058	735 104 288

NOT 6 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Kortfristig del (mindre än 1 år) 46 115 837 kr
Beräknat belopp att amortera 1 år 600 000 kr

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB, rörlig ränta 0,34 %, nästa justeringsdag 20220328, villkorsändringsdag 20220927	-46 115 837	-46 266 055
SBAB, ränta 0,78 %, 4 år, villkorsändringsdag 20250925	-46 011 659	-46 266 055
SBAB, ränta 1,93%, 5 år, bundet till 2023-09-08	-46 063 746	-46 266 054
	-138 191 242	-138 798 164

NOT 7 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	-205	0
Förutbetalda intäkter	-1 711 581	-1 728 456
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-325 276	-122 732
	-2 037 062	-1 851 188

NOT 8 VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KOMMANDE RÄKENSKAPSÅR

UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen kommer under det kommande verksamhetsåret att upprätta en underhållsplan för fastigheten. Underhållsplanen kommer att användas för att kunna planera kommande underhåll tids- och kostnadsmässigt. Denna används även för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till underhållsfonden. Hitintills har 719 000kr reserverats till underhållsfonden och ytterligare 260 000 kr finns föreslaget att reservera på årsstämman 2022.

LÖPANDE KOSTNADER

Styrelsen fortsätter arbetet med att se över löpande kostnader samt omförhandla och upphandla nya avtal till förmån för föreningens verksamhet och ekonomi.

Nacka 2022-

Jonathan Kasche
Ordförande

Ludvig Strand

Emelie Kostkevicius

Weine Lannsjö

Lisa Tarasova

Erik Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Boström
Auktoriserad revisor