

Årsredovisning 2021

BRF BAGERIET 1

769617-1425



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BAGERIET 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



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 kommer 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.

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

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-08-06 och namnet, *Bostadsrättsföreningen Bageriet 1*, registrerades 2008-05-26.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-24. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade 2011-05-18 fastigheten Oket 24 i Malmö kommun. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Sverige AB 2011-04-06. Fastighetens adresser är Helsingborgsgatan 16, Monbijougatan 22-24 och Norra Parkgatan 3 i Malmö. Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 369 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa fram till och med 30 november och därefter hos Länsförsäkringar, kollektivt bostadsrättstillägg finns.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2021-01-01 – 2021-12-31

Ordinarie ledamöter

Kenth Abäck, ordförande	2021-01-01 – 2021-12-31
Sune Follin	2021-01-01 – 2021-12-31
Margareta Blom Ström	2021-01-01 – 2021-12-31
Clemens Persson	2021-01-01 – 2021-12-31
Marcus Linden	2021-01-01 – 2021-12-31

Suppleanter

Ingalill Floreng	2021-01-01 – 2021-12-31
Tommy Axelsson	2021-01-01 – 2021-12-31
Michael Olsson	2021-01-01 – 2021-12-31
Elly Alderbrant	2021-01-01 – 2021-12-31

VALBEREDNING

Bo Blom Ström , Els-Marie Nilsson och Sanja Ring.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet eller av två ordinarie ledamöter i förening eller av en ordinarie och en suppleant i förening. Samma regler gäller för attesträtt.

REVISORER

Mazars - huvudansvarig revisor, Mathias Nilsson

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29. 24 medlemmar var närvarande och 20 bostadsrättslägenheter var representerade.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Bonea har den 1 november bytt namn till NABO.

Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Oket 24 har en tomtareal om 2664 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 2012, inflyttning påbörjades 2012.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2012. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen utgörs av två byggnader med totalt 72 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 39 garageplatser, varav 6 platser med laddmöjlighet för elbilar, och 11 parkeringsplatser.

Den totala boytan uppgår till 5 369 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning:

TYP Antal

1 RoK	1
2 RoK	35
3 RoK	28
4 RoK	8

Samfälligheter

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar.

1) Samfällighet omfattande området där miljöhusen står, 32 parkeringsplatser (10 för Balder (Coop-fastigheten) samt 11 vardera för resp. bostadsrättsförening), övriga området mellan fastigheterna inklusive tillfartsvägen från Helsingsborgsgatan, de två yttre grindarna mot Helsingsborgsgatan resp. Norra Parkgatan samt dagvattenledningar och belysning. Medlemmar är de båda bostadsrätts-föreningarna Bageriet 1 och 2 samt Fastighets AB Balder. Andelsfördelning och därmed också fördelning av kostnaderna mellan parterna är att dessa delas på tre och att vardera parten tar en del.

2) Samfällighet omfattande Brf Bageriet 1 och 2 för att sköta gården mellan hus B och C samt garaget.

Fastighetsskatt

Enligt gällande lag är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första femton åren från färdigställande. Därefter utgår full fastighetsskatt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsaktiviteter under året

Under året har styrelsen främst arbetat med olika aktiviteter för ändring av gårdsmiljö, planering för eventuell fusion med BRF Bageriet 2 samt genomförande av OVK. Styrelsen har kontinuerligt genomfört kontroll av föreningens brandskydd, SBA. Föreningen har dessutom genomfört rensning i cykelförråden och monterat förankringsöglor i fyra av cykelförråden.

Utfört underhåll

Under 2021 har föreningen bytt all belysning i källarplanen till ny LED. Föreningen har under 2021 köpt in och delat ut en ny brandvarnare till varje lägenhet. Dörrarna i föreningens fyra huvudentréer har underhållsoljats, dessutom har två styrelseledamöter städlat alla entréer. En skada i föreningens värmecentral har åtgärdats. Efter påstötningar från styrelsen har föreningen fått PEAB att åtgärda stuprännor för takavvattning på A-huset.

Framtida underhåll

Styrelsen har för 2022 identifierat behov av underhåll avseende spolning av alla avloppsledningar samt uppsnygning av trapphusen. Styrelsen skall även undersöka behovet av tvätt av fasaderna.

Bostadsrättstillägg i hemförsäkringen

Styrelsen har redan 2014 tagit beslut om och ändrat föreningens fastighetsförsäkring så att det i försäkringen numera ingår ett så kallat bostadsrättstillägg. Medlemmarna behöver alltså inget bostadsrättstillägg i sina hemförsäkringar.

Kommittéer

På grund av covid-pandemin har arbetsgrupper i första hand försökt arbeta via digitala möten.

Olika arbeten har genomförts gällande:

Samfälligheterna

Eventuell fusion med BRF Bageriet 2

Genomgång av Underhållsplanen

Obligatorisk Ventilations Kontroll, OVK

Formalisering av styrelseledamöternas ansvarsområde och sammanställning av föreningens olika avtal med leverantörer.

EKONOMI

För 2021 beslöt styrelsen om sänkning av årsavgifterna med 3,75%.

En förenings ekonomiska mående avspeglas i kassaflödet. Värdet visar hur mycket pengar som blir över från den löpande verksamheten och som kan användas till amortering och sparande till framtida underhåll. Kassaflödet visas i flerårsöversikten och förklaras i denna.

Avskrivningar har gjorts enligt gällande regelverk BFNAR 2016:10 (K2) vilket innebär en rak avskrivning för byggnaden. Föreningens byggnad skrivs av under 120 år. De höga avskrivningarna påverkar både resultat och det fria egna kapitalet negativt. Föreningens totala egna kapital är dock positivt och föreningen har god soliditet.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi och kassaflöde är gott samt att likviditeten är betryggande.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 973 995	4 130 313	4 134 915	4 165 115
Resultat efter fin. poster	16 290	120 106	-135 760	107 945
Soliditet, %	74	74	73	73
Yttre fond	1 465 124	1 465 124	1 146 948	984 530
Taxeringsvärde	113 845 000	113 845 000	113 845 000	102 094 000
Bostadsyta, kvm	5 369	5 369	5 369	5 369
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	588	611	611	611
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 542	8 698	8 909	9 138
Belåningsgrad, %	25,77	*41,00	*42,00	*48,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

*Tidigare år beräknades belåningsgrad enligt denna formel =låneskuld/taxeringsvärde

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	96 642 000	-	-	96 642 000
Upplåtelseavgifter	36 268 000	-	-	36 268 000
Fond, yttre underhåll	1 465 124	-	-	1 465 124
Balanserat resultat	-1 097 856	120 106	-	-977 750
Årets resultat	120 106	-120 106	16 290	16 290
Eget kapital	133 397 374	0	16 290	133 413 664

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-977 750
Årets resultat	16 290
Totalt	<u>-961 460</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	742 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-130 614
Balanseras i ny räkning	-1 572 846
	<u><u>-961 460</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 973 995	4 056 613
Rörelseintäkter		69 722	73 699
Summa rörelseintäkter		4 043 717	4 130 312
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 803 101	-1 670 171
Övriga externa kostnader	8	-167 926	-176 616
Personalkostnader	9	-124 849	-108 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 243 006	-1 224 300
Summa rörelsekostnader		-3 338 882	-3 179 834
RÖRELSERESULTAT		704 835	950 478
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 024	3 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-691 568	-833 388
Summa finansiella poster		-688 544	-830 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 290	120 106
ÅRETS RESULTAT		16 290	120 106

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	177 954 293	179 010 236
Summa materiella anläggningstillgångar		177 954 293	179 010 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		177 954 293	179 010 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 553	0
Övriga fordringar	12	2 968	264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	235 817	222 748
Summa kortfristiga fordringar		279 338	223 012
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 187 966	1 650 287
Summa kassa och bank		2 187 966	1 650 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 467 304	1 873 299
SUMMA TILLGÅNGAR		180 421 597	180 883 535

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 910 000	132 910 000
Fond för yttre underhåll		1 465 124	1 465 124
Summa bundet eget kapital		134 375 124	134 375 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-977 750	-1 097 856
Årets resultat		16 290	120 106
Summa fritt eget kapital		-961 460	-977 750
SUMMA EGET KAPITAL		133 413 664	133 397 374
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 117 000	31 561 250
Summa långfristiga skulder		14 117 000	31 561 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 744 250	15 138 250
Leverantörsskulder		502 271	203 718
Skatteskulder		2 489	2 281
Övriga kortfristiga skulder		7 182	6 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	634 740	573 920
Summa kortfristiga skulder		32 890 932	15 924 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 421 597	180 883 535

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bageriet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 avskrivningsprocent tillämpas: 0,83% (120 år)

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	9 125	6 572
Försäkringsersättning	69 660	69 660
Hysesintäkt bredband	206 496	212 976
Hysesintäkt el	118 772	82 351
Hysesintäkter garage	394 100	392 768
Hysesintäkter p-plats	60 200	60 900
Nycklar/lås vidarefakturering	4 050	2 200
Årsavgifter, bostäder	3 158 532	3 281 559
Övriga intäkter	22 782	21 327
Summa	4 043 717	4 130 312

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	33 133	11 631
Fastighetsskötsel	131 411	131 070
Snöskottning	8 044	2 425
Ventilationskontroll OVK	32 375	0
Övrigt	301	0
Summa	205 264	145 126

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	10 814	0
Bostäder	3 030	0
Bostäder VVS	8 961	0
Dörrar och lås/porttele	76 428	22 992
El	3 836	41 481
Fasader	5 168	6 754
Försäkringsskador	0	93 260
Garage och p-platser	1 515	6 680
Gård/markytor	7 193	44 811
Hissar	72 535	67 985
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	1 198
Reparationer	22 131	8 169
Soprum/miljöanläggning	1 869	0
VA	8 698	0
Ventilation	49 482	27 850
Övriga gemensamma utrymmen	31 465	0
Summa	303 124	321 180

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2021	2020
El	130 614	27 844
Gård/markytor	0	24 980
Summa	130 614	52 824

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	294 667	309 052
Sophämtning	66 881	57 081
Uppvärmning	345 215	326 652
Vatten	165 829	154 616
Summa	872 592	847 401

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband/Kabeltv	201 919	221 000
Fastighetsförsäkringar	61 138	54 190
Fastighetsskatt	28 450	28 450
Summa	291 507	303 640

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	80 992	80 994
Förbrukningsmaterial	2 055	10 918
Juridiska kostnader	15 625	19 184
Programvaror	3 625	4 360
Revisionsarvoden	13 250	13 500
Övriga förvaltningskostnader	52 380	47 661
Summa	167 926	176 616

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	29 849	19 947
Styrelsearvoden	95 000	88 800
Summa	124 849	108 747

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	691 568	833 388
Summa	691 568	833 388

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	146 323 419	146 270 000
Årets inköp	187 063	53 419
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	146 510 482	146 323 419
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 903 183	-7 678 883
Årets avskrivning	-1 243 006	-1 224 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 146 189	-8 903 183
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	41 590 000	41 590 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	41 590 000	41 590 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	177 991 705	179 010 236
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 845 000	80 845 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
Summa	113 845 000	113 845 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	1 418	0
Skattekonto	361	264
Övriga fordringar	1 189	0
Summa	2 968	264
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	78 946	53 961
Förvaltning	21 504	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 367	168 787
Summa	235 817	222 748

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2022-10-28	0,41 %	14 771 250	14 954 250
Swedbank	2022-10-25	3,33 %	16 790 000	16 974 000
Danske Bank	2023-12-29	0,43 %	14 300 000	14 771 250
Summa			45 861 250	46 699 500
Varav kortfristig del			31 744 250	31 561 250

Enligt föreningens 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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 500	13 500
El	30 264	0
Förutbetalda avgifter/hyror	321 621	354 424
Löner	55 800	52 000
Räntor	363	137 131
Sociala avgifter	25 022	11 440
Uppvärmning	51 403	0
Utgiftsräntor	135 267	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	5 425
Summa	634 740	573 920

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
Summa	55 000 000	55 000 000

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Clemens Persson
Ledamot

Kenth Abäck
Ordförande

Marcus Lindén
Ledamot

Margareta Blom Ström
Ledamot

Sune Follin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Mazars AB

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kenth Rickard Karl-Erik Abäck

Styrelseordförande

Serienummer: 19530418xxxx

IP: 2.248.xxx.xxx

2022-06-01 13:04:13 UTC



SUNE FOLLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19430102xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2022-06-01 13:05:57 UTC



MARCUS LINDÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19780926xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-06-01 13:17:12 UTC



Erik Clemens Persson

Styrelseledamot

Serienummer: 19520101xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2022-06-01 13:17:13 UTC



MARGARETA BLOM STRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19550416xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-06-01 13:19:15 UTC



Karl Henrik Mathias Nilsson

Revisor

Serienummer: 19850117xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2022-06-01 13:21:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: SDX3G-827ZE-32GQM-3FQOV-LXUWV-TLVI1

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Bageriet 1
Org. nr 769617-1425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bageriet 1 för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Bageriet 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsförening Bageriet 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Henrik Mathias Nilsson

Revisor

Serienummer: 19850117xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2022-06-01 13:21:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>