

Årsredovisning Brf Bageriet 2

769618-4477
Räkenskapsåret 2019



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontakt
styrelsen@bageriet2.se

www.bageriet2.se



Ekonomisk förvaltare av Brf Bageriet 2

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Bageriet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-03-04. Fastigheten Oket 23 förvärvades 2013-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2014-01-08 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-16. Not: De stadgar som blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie stämma 2017-05-04 samt ordinarie stämma 2018-05-24 blev registrerade hos Bolagsverket 2018-12-05.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Oket 23, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är:
Monbijougatan 18 och 20
Helsingborgsgatan 12 och 14

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privat bostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Magnus Örnberg	Ordförande	2019-01-01 - 2019-05-07
Cecilia Alatalo	Vice Ordförande	2019-01-01 - 2019-05-07
Tomislav Kostic	Ledamot	2019-01-01 - 2019-05-07
Anders Karlsson	Ledamot	2019-01-01 - 2019-05-07
Valbona Reci	Ledamot	2019-01-01 - 2019-05-07
Simon Teljemo	Suppleant	2019-01-01 - 2019-05-07
Marcus Hall	Suppleant	2019-01-01 - 2019-05-07
Karl-Erik Westerberg	Suppleant	2019-01-01 - 2019-05-07
Camilla Antesson	Suppleant	2019-01-01 - 2019-05-07

	Funktion	Vald fr.o.m. stämma
Magnus Örnberg	Ordförande	2019-05-07 - 2019-12-31
Cecilia Alatalo	Vice Ordförande	2019-05-07 - 2019-12-31
Tomislav Kostic	Ledamot	2019-05-07 - 2019-12-31
Anders Karlsson	Ledamot	2019-05-07 - 2019-12-31
Marcus Hall	Ledamot	2019-05-07 - 2019-12-31
Johannes Viberg Nielsen	Suppleant	2019-05-07 - 2019-12-31
Eva Hallgren	Suppleant	2019-05-07 - 2019-12-31

Ledamöter och suppleanter väljs samtidigt av föreningen på ordinarie stämma för en period på ett eller två år, för tiden intill tills dess att det årets ordinarie stämma hållits. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening samt av en ledamot och en suppleant i förening.

Revisor

BoRevision – Ordinarie – Camilla Bakklund

BoRevision – Suppleant – Afrodita Cristea

Valberedning

Peter Ellström – sammankallande

2019-01-01-2019-12-31

Anna Håkansson

2019-01-01-2019-12-31

Henrik Engström

2019-01-01-2019-12-31

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Oket 23 med en tomtareal om 2 658 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2014. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två byggnader med totalt 75 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 521 kvm. Till fastigheten hör också 40 garageplatser och 11 stycken parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

1 stycken 1 rum och kök

39 stycken 2 rum och kök

27 stycken 3 rum och kök

8 stycken 4 rum och kök

Fastighetsavgift

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-07. 38 medlemmar var närvarande och 27 lägenheter var

representerade. Ordförande för denna stämma var Anna Häkkinen från Jurideko Fastighetspartner.

Föreningsaktiviteter under året

Kommunikation till medlemmar har skett via 8 st utskick av det digitala Bobrevet.

Slutbesiktning av balkonginglasningen genomfördes 24 januari 2019.

Garantibesiktning efter 5 år genomfördes i juni 2019 i samarbete med Peab, med besiktningsman från Projob.

OVK obligatorisk ventilationskontroll genomfördes juni 2019.

Styrelsen har efter femårsbesiktningen utökat egen kontroll och uppföljning av ventilationsanläggningens drift via ett nytt digitalt verktyg.

Styrelsen har under sommaren följt upp och beslutat revidera avtalet för trädgårdsskötsel med utökat underhåll.

Styrelsen har inlett utredning om installation av laddplatser för boendes elbilar i garaget.

Samfällighetsmöte med Bageriet 1 och Balder avseende parkering/infart/grind genomfördes i oktober.

Samverkansmöte med grannföreningen Bageriet 1 genomfördes i november då bl a brandskydd och trädgårdarna diskuterades.

Styrelsen har konkurrensutsatt två lån i samarbete med Allabrf. och upphandlat dessa lån till nya villkor via Stadshypotek.

I december delade styrelsen ut nya brandvarnare i samband med ett glöggmingel på gården.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2036.

Utfört underhåll

Under året har föreningen installerat mer energisnåla och miljövänliga ljuskällor/armaturer i samtliga trapphus och har även gjort motsvarande byte av nödutrymningsskyltar i garage, förråd och trapphus.

Samtliga fyra entréer har målats om utvändigt.

Byte av spillvattenpump har gjorts samt byte av ventilationsanläggningens samtliga UV-ljus.

Infartsgrinden har förstärkts med magnetlås.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Ventilation	2020	Rengöring av ventilationskanaler
Garage	2020	Installera 10 laddplatser för elbilar
Trädgård	2020	Byte av gräsmatta, komplettera och förnya planteringar
Entréer/trapphus	2020	Tvätt, målning och reparation efter behov
Mark	2024	Översyn och förnyelse av miljöhus, gårdar och lekplatser
Pumpar/Ledningar	2024	Översyn och underhåll av pumpar, spolning av dagvattenledning
Fönster	2026	Översyn och underhåll av fönster och fönsterdörrar
Ventilation	2029	Översyn och underhåll av värmeväxlare och frånluftsfläktar
Pumpar/Ledningar	2029	Översyn och underhåll av pumpar, spolning av avloppsledning
Pumpar/Ledningar	2029	Byte av ledningar för TV, data och tele
Hissar	2029	Översyn och underhåll av hissar

Medlemsinformation

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 108 (108) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 12 (4) st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens ekonomi

Under hösten lades två av tre lån om till ny lägre ränta. Föreningen amorterade samtidigt 1 mkr extra som ett engångsbelopp. Den omförhandlade räntan innebär att vi för kommande år sparar drygt 460.000 kr per år i räntekostnader. Vi använder detta utrymme till att öka den löpande amorteringen med ca 450.000 kr till 1 miljon per år. Hela amorteringen har vi flyttat till det tredje lånet som har högre ränta än de övriga). Amorteringen motsvarar i stora drag amortering enligt ekonomisk plan (578.300 kr) plus avsättningen till underhållsfonden.

Rörelseintäkterna har i stort varit oförändrade medan rörelsekostnaderna ökat med drygt 400.000 kr. Detta beror bl.a. på ökade underhållskostnader (byte av UV-ljus, byte till LED-belysning i trapphusen), besiktningkostnader för OVK och 5-årsbesiktning, samt byte av utrymningsarmaturer till LED.

Föreningen har fortsatt god ekonomi och avsätter planenligt 381 000 kr för framtida underhåll.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2019 har varit oförändrade. För 2020 har styrelsen beslutat att sänka årsavgifterna med 5%. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för elförbrukning och Telia triple play.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 336	4 268	4 612	4 636	4 684
Årets resultat	-97	137	356	415	550
Totalt eget kapital	146 574	146 670	146 533	146 178	145 763
Balansomslutning	197 605	199 394	202 377	202 312	202 464
Soliditet	74,2%	73,6%	72,4%	72,3%	72,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	195 752	197 151	198 550	199 949	201 348
Taxeringsv., byggnader och mark	122 160	109 229	109 229	109 229	-
Taxeringsvärde, byggnader	87 160	81 229	81 229	81 229	-
Årsavgift kr/kvm	619	619	687	687	687
Låneskuld	50 235	51 940	54 999	55 529	56 107
Låneskuld kr/kvm	9 104	9 413	9 967	10 063	10 168
Belåningsgrad	41%	48%	50%	51%	-
Amortering under året	1 705	3 058	530	578	1 578
Likvida medel	1 745	2 110	3 725	2 275	996
Likviditet	103%	168%	98%	200%	95%
Kassaflöde kr/kvm	251	299	318	329	353
Avsättning till underhållsfond/kvm	69	69	69	30	30

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm (bostadsyta)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta)

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 420 000	34 780 000	1 104 935	228 512	136 891
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				136 891	-136 891
Årets avsättning enl. UH-plan			381 000	-381 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-91 425	91 425	
Årets resultat					-96 811
Belopp vid årets utgång	110 420 000	34 780 000	1 394 510	75 828	-96 811

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	365 403
Avsättning till underhållsfond	-381 000
Ianspråktagande av underhållsfond	91 425
Årets resultat	-96 811
Summa	-20 983

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-20 983
Summa	-20 983



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 335 946	4 267 789
Summa rörelseintäkter		4 335 946	4 267 789
Rörelsekostnader			
Drifts- Fastighetskostnader	3	-2 052 186	-1 641 332
Övriga externa kostnader	4	-37 939	-25 840
Personalkostnader och arvoden	5	-126 512	-125 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 398 894	-1 398 894
Summa rörelsekostnader		-3 615 531	-3 191 341
Rörelseresultat		720 415	1 076 448
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-817 226	-939 557
Summa finansiella poster		-817 226	-939 557
Resultat efter finansiella poster		-96 811	136 891
Årets resultat		-96 811	136 891



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	195 752 381	197 151 275
Summa materiella anläggningstillgångar		195 752 381	197 151 275
Summa anläggningstillgångar		195 752 381	197 151 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 644	0
Övriga fordringar	8	74	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	99 882	133 469
Summa kortfristiga fordringar		107 600	133 469
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 745 180	2 109 672
Summa kassa och bank		1 745 180	2 109 672
Summa omsättningstillgångar		1 852 780	2 243 141
SUMMA TILLGÅNGAR		197 605 161	199 394 416



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		145 200 000	145 200 000
Fond för yttre underhåll		1 394 510	1 104 935
Summa bundet eget kapital		146 594 510	146 304 935
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		75 828	228 513
Årets resultat		-96 811	136 891
Summa ansamlad förlust		-20 983	365 404
Summa eget kapital		146 573 527	146 670 339
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	49 235 247	51 388 861
Summa långfristiga skulder		49 235 247	51 388 861
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	1 000 000	551 580
Leverantörsskulder		269 532	205 547
Skatteskulder		525	1 216
Övriga skulder		7 644	62 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	518 686	514 457
Summa kortfristiga skulder		1 796 387	1 335 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 605 161	199 394 416

OS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,83 (120 år)

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas från 2017 av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift de första femton år för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen (garage).

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	3 412 992	3 412 992
Hysesintäkter, garage	463 900	461 000
Hysesintäkter, p-platser	64 400	52 500
Avgift, el	161 974	144 210
Avgift, TV/Bredband/Tele	187 200	187 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	12 472	9 022
Andrahandsupplåtelseavgifter	5 424	0
Ersättning försäkringsskador	25 214	0
Övriga intäkter	2 370	865
	4 335 946	4 267 789

Not 3 Drifts- Fastighetskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	257 957	114 332
Periodiskt underhåll	91 425	15 750
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK	30 000	0
El	384 725	381 781
Uppvärmning	314 614	330 746
Vatten & avlopp	165 101	158 393
Avfallshantering	77 128	82 265
Fastighetsförsäkring	43 996	31 922
TV/Bredband/Tele	190 999	190 310
Fastighetsskötsel och lokalvård	135 203	137 463
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	3 672	17 554
Besiktningar	108 719	0
Anticimex	17 496	3 499
Fastighetsskatt	31 600	32 290
Förvaltningskostnader	90 055	84 859
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	12 472	9 022
Föreningsstämma	13 238	1 771
Bevakningskostnader	13 445	0
Driftsuppföljning	11 250	11 250
Brandskydd	43 851	19 393
Övrigt	15 240	18 732
	2 052 186	1 641 332

Specificering av periodiskt underhåll

Montering av grindar till gårdstrappor	0	15 750
Konvertering av befintlig armatur	91 425	0
	91 425	15 750

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	13 375	11 500
Hemsidor	1 461	482
Kreditupplysning	3 400	938
Kontorsmaterial	0	1 370
Porto - utskick	4 180	3 800
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 530	6 400
Medlemskap i Allabrf	7 813	0
Övriga kostnader	1 180	1 350
	37 939	25 840

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	94 602	94 400
Valberedning	2 997	2 997
Sociala avgifter	28 913	27 878
	126 512	125 275

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	817 226	939 102
Övriga räntekostnader	0	455
	817 226	939 557



Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Oket 23 i Malmö kommun.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	167 874 000	167 874 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	167 874 000	167 874 000
Ingående avskrivningar	-5 828 725	-4 429 831
Årets avskrivningar	-1 398 894	-1 398 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 227 619	-5 828 725
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 106 000	35 106 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 106 000	35 106 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	195 752 381	197 151 275
Taxeringsvärden byggnader	87 160 000	81 229 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	28 000 000
	122 160 000	109 229 000

Värdeåret är 2014.

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	74	0
	74	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	11 705	8 131
TV/Bredband/Tele	15 850	15 850
Avgift el	53 456	56 893
Övriga	18 871	52 595
	99 882	133 469



Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 745 180	2 109 672
	1 745 180	2 109 672

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,58%	2022-09-30	18 063 140	1 000 000
Stadshypotek AB	0,60%	2024-09-30	17 313 140	0
Stadshypotek AB	0,55%	2023-09-30	14 858 967	0
			50 235 247	1 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästa räkenskapsår. Föreningen har per 2019-12-31 inga lån som har slutbetalningsdag inom ett år.

Under året har 1 705 194 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 47,1 mkr.

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	57 830 000	57 830 000
varav i eget förvar	0	0
	57 830 000	57 830 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	347 241	333 484
Revisionskostnad	14 000	14 000
Arvoden och sociala avgifter	127 320	125 216
Räntekostnad	19 750	41 757
Övriga	10 375	0
	518 686	514 457

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Årsavgifterna sänktes med 5% per 2020-01-01.

Malmö 2020-03-03



Magnus Örnberg
Ordförande



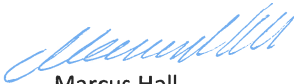
Cecilia Alatalo
Ledamot



Tomislav Kostic
Ledamot



Anders Karlsson
Ledamot



Marcus Hall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-02



Camilla Bakklund
BoRevison AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bageriet 2, org.nr. 769618-4477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bageriet 2 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bageriet 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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.

Malmö den 21/4 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor