

ÅRSREDOVISNING

**BRF BAGERIET 3
769629-2791**

RÄKENSKAPSÅRET 2020



ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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. Närcentrumet ägs och utvecklas av Kvarnholmen Utveckling 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

Madeleine Canefors, Ordförande
Ludvig Strand, Kassör
Karin Bunte, Ledamot
Andreas Johansson, Ledamot
Anne Agnisback, Ledamot
Jonathan Kasche, Ledamot

VALD T.O.M. ÅRSSTÄMMAN

Avgår 2021-05-25
2021
Avgår 2021-05-25
Avgår 2021-05-25
Avgår 2021-05-25
2021

Nya styrelseledamöter som ersätter Madeleine Canefors, Karin Bunte, Andreas Johansson och Anne Agnisback utses på årsstämman 2021-05-25.

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 2020-06-24. Styrelsen har utöver ordinarie föreningsstämma hållit 9 protokollförda sammanträden under året.

En av styrelsens ledamöter sitter med i styrelsen för Kvarnholmsvägens Samfällighetsförening och en av föreningens medlemmar i Spisbrödets Samfällighetsförening.

Under året har styrelsen adjungerat och lämnat ersättning till medlem som varit behjälplig med garantibesiktning under fyra dagar.

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 24 juni 2020 hölls ordinarie årsstämma i föreningen. I samband med stämman valdes sju medlemmar in till styrelsen, därav fyra återinvalda styrelsemedlemmar och två 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. Styrelsen har haft totalt tre sammanträden med representanter från Oscar Properties.

Under hösten genomfördes även en grundlig garantibesiktning av oberoende besiktningsman. Styrelsen valde att göra en besiktning som omfattade samtliga lägenheter och allmänna ytor i huset. Garantibesiktningen resulterade i ett besiktningsutlåtande innefattande de anmärkningar som tagits upp per respektive lägenhet och yta. Detta har legat till underlag för styrelsens fortsatta pådrivande av åtgärder från Oscar Properties. Under slutet av året åtgärdades badrumsgolv med mosaik, luckor och fog. Oscar Properties ämnar åtgärda fler garantifel under 2021, där det närmaste i tid är köksluckor och balkongdörrar/fönster.

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 141 278 kr.

Förbättringar och reparationer som skett har främst bestått av reparation av allmänna dörrar, rökluckor och andra förbättringar. Det har även gjorts flertalet försök att åtgärda en felaktig funktionshiss, där styrelsen varit ihärdiga i kontakt med flertalet aktörer, dock utan positiva resultat. Felet med funktionshissen är ett garantifel och arbetet med att återställa denna fortsätter. Avseende byggfel gäller fortfarande Oscar Properties garantier. De byggfel som under året har bekostats av föreningen (en betydande del av den totala reparations- och underhållskostnaden) tas upp gentemot Oscar Properties. Åtgärder av kvarstående fel sker kontinuerligt och garanti gäller tills fel avhjälpes.

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

Ett av de fokus som styrelsen haft under räkenskapsåret har varit att se över avtal och förhandla bättre kostnader. Däribland kunde föreningens avtal med WIAB om teknisk förvaltning omförhandlas med besparing på 8 628 kr per år, föreningens avtal med TMPL om boendeapp bytas till ny leverantör, Boappa, med besparing på 52 215 SEK per år, samt en av låneräntorna omförhandlas hos SBAB med besparing på 394 466 kr per år. Sammantaget innebär detta besparingar på 455 309 kr per år. Under 2021 planeras ytterligare en av låneräntorna att omförhandlas och avtal ses över löpande.

INSTALLATION AV LADDSTOLPAR SAMT KAMERAÖVERVAKNING I GARAGE

På årsstämman togs det beslut om att upprätta en arbetsledning för att utreda och föra fram förslag på lösning för laddplatser i garaget. I förening med BRF Spisbrödsfabriken har föreningen genom arbetsledningen fört fram ett förslag på lösning samt plan för etablering under första delen av 2021. Efter starkt intresse från föreningens medlemmar beslöt styrelsen att godkänna förslaget om 20 laddplatser för föreningen (30 laddplatser totalt) och planen för etablering i början av 2021. Denna etablering är nu slutförd.

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 177 459 kr. 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.

I samråd med BRF Spisbrödsfabriken har föreningen förstärkt inbrottskydd till garage och valt att investera i ett kameraövervakningssystem med larm och utryckning för ökad säkerhet. Ett flertal offerter togs in av BRF Spisbrödsfabriken och FC Larmautomatik valdes till att utföra uppdraget. Det har nu installerats 4 st. kameror och avtal med Rapid Säkerhet AB har ingåtts gällande övervakning och väktarutryckning. Systemet leasas med en avtalstid på 60 månader till en totalkostnad på 96 992kr för BRF Bageriet exklusive kostnader för övervakning och

väktarutryckningar. Sedan systemet sattes i bruk har inga inbrott skett i garaget.

ÖVRIGT

Under året har styrelsen kunnat driva in en kvarstående fordran (1 514 150 kr) som föreningen haft mot Oscar Properties.

Under året valde styrelsen att ingå medlemskap i bostadsrätterna åt föreningen för tillgång till rådgivning för bostadsrättsföreningar, vilket har nyttjats vid flertalet tillfällen under året.

På grund av ökad vistelse i hemmen under pågående pandemi har mängden hushållssopor ökat märkbart. Sophämtning har därför utökats, kostnader därefter. Allmänna utrymmen har rensats och städats för utökad förvaringsmöjlighet. Bland annat planeras ett nytt cykelrum i förrådet vid port 33.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Föreningen hade vid verksamhetsåret ingång 201 medlemmar och vid årets utgång 203 medlemmar. Under året har 55 medlemmar tillkommit och 53 har utträtt ur föreningen.

Under året har 40 (19) överlåtelser av bostadsrätt skett. Genomsnittlig köpeskilling under året var 76 393kr/kvm (71 018 kr/kvm).

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet i föreningen ägs av juridisk person. 5 st. lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

FÖRENINGENS EKONOMI

LÅN

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 138 198 164 kr. En tredjedel är har rörlig 3-mån ränta (per 2020-12-31 uppgick aktuell ränta till 0,43%) och är bundet/villkorändras 2021-09-27. En tredjedel är bundet på 3 år med 1,50% ränta (bundet till 2021-09-08) och en tredjedel är bundet på 5 år med 1,93% ränta (bundet till 2023-09-28). I september 2021 infaller nästa villkorsändringsperioder där styrelsen planerar att förhandla ned räntan på det 3-åriga lånet ytterligare.

Under året har föreningen amorterat 560 497 kr. På sikt, i takt med att föreningens kassa fortsätter att stärkas som den gjort de senaste åren, ser styrelsen att andelen som amorteras kan öka för att minska lånen i ökad takt.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat blev - 11 444 073 kr (- 11 272 074 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 - 12 480 787 kr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 1 036 714 (1 208 714 kr).

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 810	6 841	4 776
Resultat efter finansiella poster	-11 444	-11 272	-8 203
Soliditet (%)	80,9	80,9	74,7
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	701	701	701
Lån/ kvm bostadsrättsyta	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	627 530 850	199 000	-8 401 626	-11 272 074	608 056 150
Ökning av insatskapital	1 514 150				1 514 150
Disposition av föregående års resultat:		260 000	-11 532 074	11 272 074	0
Årets resultat				-11 444 073	-11 444 073
Belopp vid årets utgång	629 045 000	459 000	-19 933 700	-11 444 073	598 126 227

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 933 700
årets förlust	-11 444 073
	-31 377 773

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond.	260 000
i ny räkning överföres	-31 637 773
	-31 377 773

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	3	6 809 870	6 841 131
Övriga intäkter		13 666	0
		6 823 536	6 841 131
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	-3 266 403	-3 507 251
Övriga kostnader	4	-445 834	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 480 787	-12 480 788
		-16 193 024	-15 988 039
RÖRELSERESULTAT		-9 369 488	-9 146 908
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 074 585	-2 125 166
		-2 074 585	-2 125 166
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 444 073	-11 272 074
RESULTAT FÖRE SKATT		-11 444 073	-11 272 074
ÅRETS RESULTAT		-11 444 073	-11 272 074

BALANSRÄKNING

NOT

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

5

735 104 287

747 585 074

735 104 287

747 585 074

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

735 104 287

747 585 074

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar

1 292 466

1 267 167

Övriga fordringar

3 418

1 177 670

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

237 427

643 876

1 533 311

3 088 713

KASSA OCH BANK

2 544 408

811 988

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

4 077 719

3 900 701

SUMMA TILLGÅNGAR

739 182 006

751 485 775

BALANSRÄKNING

NOT

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

BUNDET EGET KAPITAL

Medlemsinsatser

629 045 000

627 530 850

Fond för yttre underhåll

459 000

199 000

629 504 000

627 729 850

FRITT EGET KAPITAL

Balanserad vinst eller förlust

-19 933 700

-8 401 626

Årets resultat

-11 444 073

-11 272 074

-31 377 773

-19 673 700

SUMMA EGET KAPITAL

598 126 227

608 056 150

LÅNGFRISTIGA SKULDER

6

Skulder till kreditinstitut

45 666 054

45 908 728

SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

45 666 054

45 908 728

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

6

93 132 110

93 449 933

Leverantörsskulder

356 925

1 159 658

Aktuella skatteskulder

0

696 000

Övriga skulder

49 502

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

1 851 188

2 215 306

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER

95 389 725

97 520 897

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

739 182 006

751 485 775

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 5 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 (äktat 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
	140 000 000	140 000 000

NOT 3 ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 947 284	5 947 202
Hyror garage	840 578	880 480
Intäkt andrahandsuthyrningsavgifter	22 008	13 449
	6 809 870	6 841 131

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2020	2019
El för belysning	269 802	530 720
Vatten och avlopp	464 948	460 009
Uppvärmning	459 501	876 009
Avfall	298 971	245 472
Fastighetsförsäkringspremier	77 147	75 390
Reparation och underhåll av fastighet	141 278	34 766
Yttre underhåll, ink snöröjning	10 066	95 913
Städning och entrématta	22 438	51 726
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	487 095	490 827
Redovisningstjänster	175 956	124 500
Ownit Bredband	254 325	251 044
Ersättningar till revisor	30 375	26 250
Övriga fastighetskostnader	366 032	77 122
Samfällighetsavgift	76 380	72 565
Styrelsearvode och styrelselön inkl. sociala avg.	132 090	94 938
Nedskrivning osäkra fordringar*	445 834	0

3 712 238

3 507 251

* Reservering för ej inkomna fakturor och fordringar relaterade till tidigare års kostnader innan föreningen tog över efter bostadsutvecklaren. Krav kvarstår och fortsätter drivas men reserveras som kostnad i 2020 års bokslut av försiktighetskäl.

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	768 845 000	768 845 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	768 845 000	768 845 000
Ingående avskrivningar	-21 259 925	-8 779 137
Årets avskrivningar	-12 480 787	-12 480 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 740 712	-21 259 925
Utgående redovisat värde	735 104 288	747 585 075

NOT 6 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Kortfristig del (mindre än 1 år) 92 532 110 kr
Beräknat belopp att amortera 1 år 589 008 kr

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB, ränta 0,43 %, 3 månader, ny räntejusteringsdag 2021-03-25, bundet till 2021-09-27	-46 266 055	-46 452 948
SBAB, ränta 1,50%, 3 år, bundet till 2021-09-08	-46 266 055	-46 452 857
SBAB, ränta 1,93%, 5 år, bundet till 2023-09-28	-46 266 054	-46 452 856
	-138 798 164	-139 358 661

NOT 7 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	-1 728 456	-1 705 695
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-122 732	-509 611
	-1 851 188	-2 215 306

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KOMMANDE RÄKENSKAPSÅR

ENERGIDEKLARATION OCH UNDERHÅLLSPLAN

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

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 459 000 kr reserverats till underhållsfonden och ytterligare 260 000 kr finns föreslaget att reservera på årsstämman 2021.

LÖPANDE KOSTNADER

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

| i

Nacka 2021-

Madeleine Canefors
Ordförande

Karin Bünte

Anne Agnisbäck

Andreas Johansson

Ludvig Strand

Jonathan Kasche

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

| i

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
Org.nr. 769629-2791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 2 maj 2021

Daniel Boström

Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Revisionsberättelse - Brf Bageriet 3 - 201231.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1086624

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av
signaturinformation.