



Årsredovisning 2020

Brf Spisbrödsfabriken

Org. nr 769628-4590

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Handwritten initials: MB, MN, EC, JF, w

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens fastighet, Sicklaön 38:20 i Nacka kommun förvärvades 2017-06-14 och lagfart erhöles 2017-07-12.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sex - åtta våningar, på adressen Kvarnholmsvägen 80-88.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 064 kvm, varav 5 617 kvm utgör lägenhetsyta och 447 kvm lokalyta. Föreningen disponerar 61 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

17 st	1 rum och kök
47 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

Samtliga 94 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har fem uthyrda lokaler med följande löptid:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Puls & Träning Sweden AB	2025-12-30
PL Förmedling AB	2024-01-31
Café Kvarnholmen AB	2023-02-01
Fastum Teknik AB	2023-12-31
Stockholm Sushi AB	2024-02-15

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar (GA:138 och GA:139) tillsammans med Sicklaön 38:2, 38:3, 38:10, 38:14, 38:15, 38:18, 38:19, 38:22, 38:32 samt 38:33 (Nacka kommun, Holmenkvarnen 7 AB, Holmenkvarnen 6 AB, Riskvarnen AB, JM AB samt Tunolle Fastigheter AB). Dessa gemensamhetsanläggningar omfattar garage, grundläggning, stödmur, trapphus, passersystem och dränering.

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar (GA:137 och GA:140) tillsammans med Sicklaön 38:19 (Riskvarnen AB) som omfattar garage och gård samt dagvattenanläggning. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning GA:137 och GA:140 är registrerad debiteras en särskild ersättning om 123 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet kommer att belastas med officiälservitut för gång- och cykelväg.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

JR CO
MS MN
JF W

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med JM AB fram till och med 2020-06-30. Från 2020-07-01 har föreningen avtal med Jakobsen Properties AB gällande fastighetsskötsel. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Hisservice, hissbesiktning och köldmediekontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 58 000 kronor per år.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-04-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-07-27.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokalerna utgår från och med fastställt värdeår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 150 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 15. Antalet medlemmar som utträtt under året är 17. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 148 st. Under året har 8 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Edouard Okasmaa	ledamot/ordf.
Magnus Blomberg	ledamot
Helene Fägerblad	ledamot
Yvonne Robertsson	ledamot
Marie Nordkvist	ledamot
Yvonne Syverssen	suppleant
Albin Öhrnberg	suppleant

Till **revisor** har Jonas Lindgren, Deloitte AB valts och till revisorssuppleant har Sara Andersson, Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Albin Öhrnberg.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

EO/MN
JF MB
JR W

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat med ett antal projekt under året. Vi har bytt teknisk förvaltare till JP Jacobsen Properties. Tillsammans med dem arbetar vi med att förbättra arbetsrutiner och kommunikation med medlemmar, till exempel via Loomer appen. Den ska framöver göra kommunikation mellan medlemmarna och förvaltaren/styrelsen enklare. Under året har vi även fortsatt jobba med JM Garanti kring besiktningfrågor.

Vi har fortsatt att förstärka bostadsrättsföreningens ekonomi. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden, och den har under året minskat tack vare betydligt lägre ränta på våra lån.

Vi har haft stabila inkomster från våra kommersiella lokaler trots utmaningarna som COVID-19 pandemin.

I Garaget som vi delar med Brf Bageriet 3 har kameraövervakning kopplad till larmcentral monterats för att öka säkerheten. Vi har även tagit beslut att installera laddboxar så att vi framöver kan erbjuda elplatser. Garaget har varit nästintill fullt uthyrt under året.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på högre vattenkostnader. Orsaken till att föreningens resultat belastas med en högre vattenkostnad år 2020 föräns till en stor samlingsfaktura från Nacka Vatten. Fakturan grundar sig på att JM inte har redovisat vattenavläsningen som dom skulle, vilket har medfört att vattenkostnaden som egentligen bör ha fördelats jämnt över perioden sedan föreningen tog över (2018-04-01) belastar resultatet för år 2020.

Det saknas även ett antal vattenmätare till lokalerna samt GA gården som inte har monterats, vilket är ett byggnationsfel från JM där åtgärd pågår. Kostnaderna kommer att normaliseras och ökningen av kostnad för vatten är ett engångsbelopp.

Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror på högre driftskostnader, däribland vattenkostnaden samt sänkta årsavgifter.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 2 200 Kkr. Föreningens kassaflöde exklusive amorteringar är positivt och uppgår till 1 417 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Årsavgifterna har under räkenskapsåret sänkts med 15%. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

Planerat underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Avsättningen ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Under första kvartalet 2021 har vi förlängt två lån, detta kommer att ha en positiv effekt på kassaflödet. Styrelsen kommer fortsätta att fokusera på amorteringar och har beslutat att göra en extra amortering om 1 MSEK i början av år 2021.

MN JR
EO
JF

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	230 545 000	154 980 000	0	589 622	802 063	386 916 685
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			182 460	-182 460		
Balanseras i ny räkning				802 063	-802 063	
Upplåtelser						
Årets resultat					-510 389	-510 389
Belopp vid årets utgång	230 545 000	154 980 000	182 460	1 209 225	-510 389	386 406 296

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Kkr	5 816	6 365	5 069
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-510	802	590
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	1 761	3 082	2 300
Soliditet, %	80,3	79,4	77,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	613	724	554
Lån per kvm boarea, kr	16 548	16 940	17 429
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	7 957	8 145	8 380
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,25	1,34	1,12
Fastighetens belåningsgrad, % **	19,4	19,8	20,3

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 209 225
Årets resultat	-510 389
	<hr/>
	698 836
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	181 950
I ny räkning överföres	516 886
	<hr/>
	698 836

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

EO MN
OF MN
JK W

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 816 198	6 364 536
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 816 198	6 364 536
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 555 370	-1 702 562
Övriga externa kostnader	4	-167 579	-166 828
Personalkostnader	5	-155 405	-119 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 270 944	-2 280 064
Summa rörelsens kostnader		-5 149 298	-4 269 046
Rörelseresultat		666 900	2 095 490
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 177 289	-1 293 426
Summa finansiella poster		-1 177 289	-1 293 426
Resultat efter finansiella poster		-510 389	802 064
Årets resultat		-510 389	802 064

GR MB MN
JIF EO
u

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	478 253 944	480 524 888
Summa materiella anläggningstillgångar		478 253 944	480 524 888
Summa anläggningstillgångar		478 253 944	480 524 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		267 519	100 146
Övriga fordringar		212 056	3 443 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	166 661	153 084
Summa kortfristiga fordringar		646 236	3 696 808
Kassa och bank		2 110 255	2 893 747
Summa omsättningstillgångar		2 756 491	6 590 555
SUMMA TILLGÅNGAR		481 010 435	487 115 443

MN
EO
MF
JR
w

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	385 525 000	385 525 000
Fond för yttre underhåll	182 460	0
Summa bundet eget kapital	385 707 460	385 525 000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	1 209 225	589 622
Årets resultat	-510 389	802 064
Summa fritt eget kapital	698 836	1 391 686
Summa eget kapital	386 406 296	386 916 686
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	46 500 000	92 950 000
Summa långfristiga skulder	46 500 000	92 950 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	46 450 000	2 200 000
Leverantörsskulder	216 490	352 961
Aktuell skatteskuld	176 196	295 270
Övriga skulder	9 100 301	3 460 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 1 161 152	940 078
Summa kortfristiga skulder	48 104 139	7 248 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	481 010 435	487 115 443

MN
MS
JR EO
JK
u

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	666 900	2 095 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 270 944	2 280 064
Erlagd ränta	-1 177 289	-1 293 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 760 555	3 082 128
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-167 373	-98 445
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	3 217 945	-3 349 645
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-136 471	302 227
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-3 258 148	-6 538 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 416 508	-6 602 165
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	0	8 990 000
Amortering långfristiga lån	-2 200 000	-2 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 200 000	6 240 000
Förändring av likvida medel	-783 492	-362 165
Likvida medel vid årets början	2 893 747	3 255 912
Likvida medel vid årets slut	2 110 255	2 893 747

Handwritten notes:
EOMN
MS
JIF
~

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2017 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

MN
EO
JL AF
ms
w

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter, bostäder	3 192 722	3 753 397
	Årsavgifter, bredband	248 160	247 940
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	126 276	152 501
	Hysesintäkter, lokaler	1 161 249	1 142 865
	Fastighetsskatt, lokaler	102 998	112 759
	Hysesintäkter, garage	879 683	817 020
	Hysesintäkter, förråd	36 750	30 517
	Övriga avgifter	28 091	55 919
	Parkeringsintäkter	26 880	47 040
	Övriga hyresrelaterade intäkter	13 389	4 578
	Summa nettoomsättning	5 816 198	6 364 536
Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Installationskontroll	85 081	21 213
	Reparationer/underhåll	156 849	35 008
	Fastighetsel	258 295	264 173
	Uppvärmning	344 667	370 342
	Vatten/avlopp	597 839	48 734
	Sophantering	160 918	120 578
	Försäkringspremier	35 941	33 611
	Bredband	244 032	243 439
	Gemensamhetsanläggningar	151 395	149 809
	Fastighetsskötsel/Teknisk förvaltning	247 787	196 823
	Fastighetsskatt	154 170	154 170
	Självrisk	9 300	0
	Övriga driftskostnader	109 096	64 662
	Summa driftskostnader	2 555 370	1 702 562
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revision	18 746	18 289
	Ekonomisk förvaltning	108 697	72 834
	Advokat-/konsultkostnader	0	26 615
	Övriga externa kostnader	40 136	49 090
	Summa övriga externa kostnader	167 579	166 828

df
ED
MB
MN
w

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styelsearvoden	118 250	91 000
	Sociala avgifter	37 155	28 592
	Summa personalkostnader	155 405	119 592

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	484 515 000	484 515 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	484 515 000	484 515 000
	Ingående avskrivningar	-3 990 112	-1 710 048
	Årets avskrivningar	-2 270 944	-2 280 064
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 261 056	-3 990 112
	Utgående redovisat värde	478 253 944	480 524 888
	Redovisat värde byggnader	267 346 644	269 617 588
	Redovisat värde mark	210 907 300	210 907 300
	Summa redovisat värde	478 253 944	480 524 888
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	128 600 000	128 600 000
	Taxeringsvärde mark	52 817 000	52 817 000
	<i>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:</i>		
	Bostäder	166 000 000	166 000 000
	Lokaler	15 417 000	15 417 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremier	26 181	22 797
	Övriga förutbetalda kostnader	84 197	67 196
	Upplupna intäkter	56 283	63 091
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 661	153 084

EO MF
MN MS
K

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering/omförhandling inom 1 år	46 450 000	2 200 000
	Amortering/omförhandling inom 2 till 5 år	46 500 000	8 800 000
	Amortering/omförhandling efter 5 år	0	84 150 000
	Summa långfristiga skulder	92 950 000	95 150 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-02-28	0,32	1 000 000	22 000 000
SEB	2021-02-28	1,22	400 000	23 650 000
SEB	2022-02-28	1,47	400 000	23 650 000
SEB	2023-02-28	1,70	400 000	23 650 000
Summa			2 200 000	92 950 000
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				-2 200 000
Lån för omförhandling under 2021				-44 250 000
Summa långfristiga skulder				46 500 000

Not 9	Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Skuld Entreprenören	24 299	3 459 436
	Övriga kortfristiga skulder	76 002	1 012
	Summa övriga skulder	100 301	3 460 448

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	580 350	561 092
	Upplupna räntekostnader	25	0
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	112 912	79 728
	Fastighetsskötsel	16 196	0
	Gemensamhetsanläggningar	338 250	215 250
	Fastighetsel	27 703	25 892
	Uppvärmning	39 641	42 119
	Revision	17 500	15 997
	Övriga upplupna kostnader	28 575	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 161 152	940 078

EO MN RIF
JR MN RIF

NOTER

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	99 000 000	99 000 000
	Summa ställda säkerheter	99 000 000	99 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av utbrottet gällande Covid-19 följer föreningen den fortsatta händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Nacka 2021- 03-22



Edouard Okasmaa



Magnus Blomberg



Helene Fägerblad



Yvonne Robertsson

Marie Nordkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/4 - 2021.

Deloitte AB



Jonas Lindgren

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spisbrödsfabriken
organisationsnummer 769628-4590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spisbrödsfabriken för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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

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 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 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 Brf Spisbrödsfabriken för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Östersund 6 april 2021

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor