

# Årsredovisning 2022

BRF BAGERIET 1

769617-1425



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BAGERIET 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter

## SIDA:

4  
10  
11  
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 kommit 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

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

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

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Oket 24 med adresser Helsingborgsgatan 16, Monbijougatan 22-24 och Norra Parkgatan 3. Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 369 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne, kollektivt bostadsrättstillägg finns.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Kenth Abäck          | Ordförande                  |
| Clemens Persson      | Styrelseledamot             |
| Marcus Lindén        | Styrelseledamot             |
| Margareta Blom Ström | Styrelseledamot             |
| Michael Olsson       | Styrelseledamot fr o m 15/6 |
| Sune Follin          | Styrelseledamot t o m 15/6  |
| Ingalill Floreng     | Suppleant                   |
| Tommy Axelsson       | Suppleant                   |
| Elly Alderbrant      | Suppleant                   |
| Daniel Adler         | Suppleant                   |

fr o m 15/6



SkbYHhy6Sn-SyzKB3kTHn

## **VALBEREDNING**

Bo Blom Ström, Els-Marie Nilsson och Johan Edh.

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsens i sin 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 2022-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning, lokalvård, fastighetsjour samt snöjour, t o m 31/12-2022

Teknisk förvaltning, lokalvård, fastighetsjour, snöjour samt trädgårdsskötsel, fr o m 1/1-2023

El och fjärrvärme

Fastighetsförsäkring

Vatten, avlopp och avfallshantering

Avfallsåtervinning

Service på ventilationsanläggning

Service på undercentral och pumpgröpar

Service på hissar och garageport

SBA, Systematiskt Brandskyddsarbete

Service på brandskyddsutrustning

Bredband, TV, telefoni

Support och service på laddstationer i garage för elbilar

IMD el, avläsning av elförbrukning

Service på dörrautomatik

Nabo

Sydsverige Entreprenad

Öresunds Fastighetsservice

EON

Länsförsäkringar

VA Syd

Stena Recycling

Assemblin

GK

KONE

AVARN

Presto

Telia

Compleo

Techem

Säkerhetsteknik

### **UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL**

- 2022 Spolning av avloppsstammar och lägenhetsavlopp
- 2022 Rensning av frånluftskanaler i ventilationssystemet
- 2022 OVK slutförd och godkänd efter kontroll av frånluftskåpor
- 2022 Belysning i entréer bytt till LED
- 2022 Installerat nya nödbelysningsarmaturer i trapphusens källarplan
- 2021 Byte av all belysning i källarplan och utearmaturer till LED
- 2021 OVK påbörjad
- 2021 Inköp av nya brandvarnare till alla lägenheter
- 2020 Uppdaterat all belysning i garaget till LED
- 2020 Installerat ny utrustning för mätning av IMD el
- 2020 Fortsatt uppfräschning av gårdsmiljö
- 2019 Installation av 6 laddplatser i garaget
- 2019 Byte av belysning i trapphusen till LED
- 2019 Påbörjat ändring av gårdsmiljö med rabatter, pergola och belysning

### **PLANERAT UNDERHÅLL 2023**

- Bättringsmålning av trapphus
- Översyn av putsade fasader

### **ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION**

Under hösten genomfördes en gårdsfest för alla medlemmar med anledning av 10 års jubileum.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **PÅGÅENDE FUSION AV BAGERIET 1 OCH BAGERIET 2**

Under 2022 togs en fördjupad fusionsplan fram av Jurideko tillsammans med en arbetsgrupp från båda föreningarna. Fusionsplanen registrerades hos bolagsverket i juni och godkändes på två extra föreningsstämmor 15/9 och 7/11. Bolagsverket behandlar för närvarande ansökan om att verkställa fusionsplanen.

## EKONOMI

Styrelsen har tagit beslut att höja årsavgifterna med 8 % fr o m 1/1-2023.

Utdebitering av faktisk kostnad för elförbrukning i lägenheterna sker kvartalsvis i efterskott.

Utdebitering av faktisk kostnad för elförbrukning på laddplatser i garage sker månadsvis i efterskott.

Två av föreningens lån hade förfallodagar i slutet av 2022. Ett lån omsattes med fast ränta 1 år samt ett lån omsattes med rörlig 3-månaders ränta.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under slutet av 2022 gjordes tillsammans med Bageriet 2 en upphandling av nya avtal för ekonomisk och teknisk förvaltning. Upphandlingen ledde till att Nabo kvarstår som ekonomisk förvaltare och att föreningen vid årsskiftet bytte teknisk förvaltare till Öresunds Fastighetsförvaltning.

Under 2023 kommer arbetet med omförhandling och sammanslagning av övriga serviceavtal att genomföras.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar - Oket samfällighetsförening och Bageriet samfällighetsförening.

Oket samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Oket ga:1, som omfattar körvägar, kommunikationsytor, belysning, port, grind, parkeringsytor med tillhörande anordningar, dagvattenledningar och brunnar. Medlemmar är de båda bostadsrättsföreningarna Bageriet 1 och Bageriet 2 samt Oket 20 AB. Bageriet 1 har 11 av 32 andelar, Bageriet 2 har 11 andelar och Oket 20 AB har 10 andelar.

Bageriet samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Oket ga:2, som omfattar garage, nerfartsramp, kommunikationsyta och gårdsutrymme. Medlemmar är de båda bostadsrättsföreningarna Bageriet 1 och Bageriet 2.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 4 086 763   | 3 973 995   | 4 130 313   | 4 134 915   |
| Resultat efter fin. poster            | -306 259    | 16 290      | 120 106     | -135 760    |
| Soliditet, %                          | 74          | 74          | 74          | 73          |
| Yttre fond                            | 2 076 510   | 1 465 124   | 1 465 124   | 1 146 948   |
| Taxeringsvärde                        | 146 788 000 | 113 845 000 | 113 845 000 | 113 845 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 5 369       | 5 369       | 5 369       | 5 369       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 588         | 588         | 611         | 611         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 8 439       | 8 542       | 8 698       | 8 909       |
| Belåningsgrad, %                      | 25,64       | 25,77       | *41,00      | *42,00      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 96 642 000         | -                             | -                        | 96 642 000         |
| Upplåtelseavgifter    | 36 268 000         | -                             | -                        | 36 268 000         |
| Fond, yttre underhåll | 1 465 124          | -                             | 611 386                  | 2 076 510          |
| Balanserat resultat   | -977 750           | 16 290                        | -611 386                 | -1 572 846         |
| Årets resultat        | 16 290             | -16 290                       | -306 259                 | -306 259           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>133 413 664</b> | <b>0</b>                      | <b>-306 259</b>          | <b>133 107 406</b> |



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 572 846        |
| Årets resultat      | -306 259          |
| Totalt              | <b>-1 879 104</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 371 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -40 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 210 104        |
|                                      | <b>-1 879 104</b> |

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

# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 4 086 763                  | 3 973 995                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | -69 157                    | 69 722                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 017 606</b>           | <b>4 043 717</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -2 015 232                 | -1 803 101                 |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -235 125                   | -167 926                   |
| Personalkostnader                                 | 9   | -121 843                   | -124 849                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 242 480                 | -1 243 006                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 614 680</b>          | <b>-3 338 882</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>402 927</b>             | <b>704 835</b>             |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 7 557                      | 3 024                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -716 742                   | -691 568                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-709 185</b>            | <b>-688 544</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-306 259</b>            | <b>16 290</b>              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-306 259</b>            | <b>16 290</b>              |

# Balansräkning

|   | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11  | 176 711 813        | 177 954 293        |
| Pågående projekt                              |     | 134 375            | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>176 846 188</b> | <b>177 954 293</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>176 846 188</b> | <b>177 954 293</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 486 067            | 40 553             |
| Övriga fordringar                             | 12  | 64 804             | 2 968              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 119 048            | 235 817            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>669 919</b>     | <b>279 338</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 1 851 455          | 2 187 966          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 851 455</b>   | <b>2 187 966</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 521 374</b>   | <b>2 467 304</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>179 367 561</b> | <b>180 421 597</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 132 910 000        | 132 910 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 076 510          | 1 465 124          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>134 986 510</b> | <b>134 375 124</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -1 572 846         | -977 750           |
| Årets resultat                               |     | -306 259           | 16 290             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 879 104</b>  | <b>-961 460</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>133 107 406</b> | <b>133 413 664</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 0                  | 14 117 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>14 117 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 45 311 250         | 31 744 250         |
| Leverantörsskulder                           |     | 261 254            | 502 271            |
| Skatteskulder                                |     | 10 501             | 2 489              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 19 387             | 7 182              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 657 764            | 634 740            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>46 260 156</b>  | <b>32 890 932</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>179 367 561</b> | <b>180 421 597</b> |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- 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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnad      0,83-10 %

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        | 2022             | 2021             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Andrahandsuthyrning           | 8 385            | 9 125            |
| Försäkringsersättning         | -69 660          | 69 660           |
| Hysesintäkter bredband        | 206 496          | 206 496          |
| Hysesintäkter el              | 235 904          | 118 772          |
| Hysesintäkter garage          | 396 750          | 394 100          |
| Hysesintäkter p-plats         | 77 000           | 60 200           |
| Nycklar/lås vidarefakturering | 600              | 4 050            |
| Årsavgifter, bostäder         | 3 158 628        | 3 158 532        |
| Övriga intäkter               | 3 503            | 22 782           |
| <b>Summa</b>                  | <b>4 017 606</b> | <b>4 043 717</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL        | 2022           | 2021           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service          | 126 061        | 33 133         |
| Fastighetsskötsel               | 119 229        | 131 411        |
| Mark/gård/utemiljö Planteringar | 23 500         | 0              |
| Snöskottning                    | 0              | 8 044          |
| Trädgårdsarbete                 | 2 818          | 0              |
| Ventilationskontroll OVK        | 56 063         | 32 375         |
| Övrigt                          | 4 962          | 301            |
| <b>Summa</b>                    | <b>332 633</b> | <b>205 264</b> |

| NOT 4, REPARATIONER        | 2022           | 2021           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Balkonger                  | 7 277          | 10 814         |
| Bostäder                   | 0              | 3 030          |
| Bostäder VVS               | 0              | 8 961          |
| Dörrar och lås/porttele    | 23 733         | 76 428         |
| El                         | 0              | 3 836          |
| Fasader                    | 0              | 5 168          |
| Garage och p-platser       | 9 303          | 1 515          |
| Gård/markytor              | 3 999          | 7 193          |
| Hissar                     | 42 256         | 72 535         |
| Reparationer               | 12 894         | 22 131         |
| Soprum/miljöanläggning     | 1 950          | 1 869          |
| Staket/grind/terrass       | 13 091         | 0              |
| VA                         | 57 039         | 8 698          |
| Ventilation                | 2 290          | 49 482         |
| Övriga gemensamma utrymmen | 2 149          | 31 465         |
| <b>Summa</b>               | <b>175 980</b> | <b>303 124</b> |

| NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL | 2022          | 2021           |
|---------------------------|---------------|----------------|
| El                        | 0             | 130 614        |
| Ventilation               | 40 000        | 0              |
| <b>Summa</b>              | <b>40 000</b> | <b>130 614</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022             | 2021           |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel                | 577 727          | 294 667        |
| Sophämtning                 | 63 652           | 66 881         |
| Uppvärmning                 | 322 513          | 345 215        |
| Vatten                      | 172 654          | 165 829        |
| <b>Summa</b>                | <b>1 136 546</b> | <b>872 592</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022           | 2021           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband/Kabeltv              | 208 666        | 201 919        |
| Fastighetsförsäkringar        | 83 526         | 61 138         |
| Fastighetsskatt               | 37 880         | 28 450         |
| <b>Summa</b>                  | <b>330 072</b> | <b>291 507</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022           | 2021           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning    | 86 016         | 80 992         |
| Förbrukningsmaterial            | 11 588         | 2 055          |
| Juridiska kostnader             | 0              | 15 625         |
| Konsultkostnader                | 37 439         | 0              |
| Programvaror                    | 1 195          | 3 625          |
| Revisionsarvoden                | 19 000         | 13 250         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 79 888         | 52 380         |
| <b>Summa</b>                    | <b>235 125</b> | <b>167 926</b> |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2022           | 2021           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter         | 12 843         | 29 849         |
| Styrelsearvoden          | 109 000        | 95 000         |
| <b>Summa</b>             | <b>121 843</b> | <b>124 849</b> |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER  | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 716 742        | 691 568        |
| <b>Summa</b>  | <b>716 742</b> | <b>691 568</b> |



| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                                    | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärde byggnader</b>                 | 146 510 482        | 146 323 419        |
| Årets inköp   | 0                  | 187 063            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>     | <b>146 510 482</b> | <b>146 510 482</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                     | -10 146 189        | -8 903 183         |
| Årets avskrivning   | -1 242 480         | -1 243 006         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-11 388 669</b> | <b>-10 146 189</b> |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark                 | 41 590 000         | 41 590 000         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>          | <b>41 590 000</b>  | <b>41 590 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>          | <b>176 711 813</b> | <b>177 991 705</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                                      | 110 788 000        | 80 845 000         |
| Taxeringsvärde mark   | 36 000 000         | 33 000 000         |
| <b>Summa</b>  | <b>146 788 000</b> | <b>113 845 000</b> |
| <b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                            | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
| Skattefordringar  | 0                  | 1 418              |
| Skattekonto   | 363                | 361                |
| Övriga fordringar   | 64 441             | 1 189              |
| <b>Summa</b>  | <b>64 804</b>      | <b>2 968</b>       |
| <b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
| Försäkringspremier  | 50 377             | 78 946             |
| Förvaltning   | 0                  | 21 504             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 68 671             | 135 367            |
| <b>Summa</b>  | <b>119 048</b>     | <b>235 817</b>     |

| NOT 14, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld<br>2022-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 |
|--|---------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank                            | 2023-10-31          | 2,98 %    | 14 588 250          | 14 771 250          |
| Nordea Hypotek                         | 2023-10-25          | 2,40 %    | 16 606 000          | 16 790 000          |
| Danske Bank                            | 2023-12-29          | 0,43 %    | 14 117 000          | 14 300 000          |
| <b>Summa</b>                           |                     |           | <b>45 311 250</b>   | <b>45 861 250</b>   |
| <i>Varav kortfristig del</i>           |                     |           | <i>45 311 250</i>   |                     |

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 2023 omsätts vid förfall.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 15 000         | 13 500         |
| El   | 92 052         | 30 264         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 339 915        | 321 621        |
| Löner  | 67 200         | 55 800         |
| Räntor   | 0              | 363            |
| Sociala avgifter                                     | 21 114         | 25 022         |
| Uppvärmning  | 45 656         | 51 403         |
| Utgiftsräntor  | 75 187         | 135 267        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 1 640          | 1 500          |
| <b>Summa</b>   | <b>657 764</b> | <b>634 740</b> |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 55 000 000        | 55 000 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>55 000 000</b> | <b>55 000 000</b> |

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2023-03-17 är genomförd fusion registrerats hos Bolagsverket innebärande att Bostadsrättsföreningen Bageriet 2, 769618-4477, har uppgått i Bostadsrättsförening Bageriet 1, 769617-1425. Det innebär att från 2023-03-17 finns inte Bostadsrättsföreningen Bageriet 2 utan lever vidare tillsammans i Bostadsrättsförening Bageriet 1 som tagit över alla ansvar och tillgångar.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Kenth Abäck  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Eva Hallgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Margareta Blom Ström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Magnus Örnberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Clemens Persson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mazars AB  
Mathias Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 15:04

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek • 25.05.2023 16:10

DOCUMENT ID:

SyzKB3kTHn

ENVELOPE ID:

SkbYHhy6Sn-SyzKB3kTHn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Bageriet 1.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Kenth Rickard Karl-Erik Abäck<br>aback@telia.com         | Signed<br>Authenticated | 25.05.2023 17:34<br>25.05.2023 17:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/04/18)<br>IP: 213.65.159.174 |
| 2. EVA HALLGREN<br>eva_hallgren@hotmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 25.05.2023 18:33<br>25.05.2023 18:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/02/07)<br>IP: 78.72.87.129   |
| 3. Erik Clemens Persson<br>clemens.persson@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 25.05.2023 21:41<br>25.05.2023 21:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1952/01/01)<br>IP: 94.234.106.127 |
| 4. Magnus Örnberg<br>magnus.ornberg@bageriet2.se            | Signed<br>Authenticated | 25.05.2023 21:49<br>25.05.2023 21:47 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1969/10/13)<br>IP: 85.119.130.113 |
| 5. MARGARETA BLOM STRÖM<br>margareta.blomstrom@outlook.com  | Signed<br>Authenticated | 26.05.2023 11:08<br>26.05.2023 10:42 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/04/16)<br>IP: 213.64.18.251  |
| 6. Karl Henrik Mathias Nilsson<br>mathias.nilsson@mazars.se | Signed<br>Authenticated | 26.05.2023 15:04<br>26.05.2023 15:03 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/01/17)<br>IP: 95.193.67.228  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2022.

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 2022 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 2022 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 *Revisorers 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.

### Revisorers 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.

Helsingborg den 26 maj 2023

Mazars AB



Mathias Nilsson  
Auktoriserad revisor