

Brf Bergmans bageri

Årsredovisning 2024

Brf Bergmans bageri

Org.nr: 769632-7035

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14



Styrelsen för Brf Bergmans bageri, organisationsnummer 769632-7035, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Fatbursbrunnen 17. Fastigheten har 42 bostadslägenheter samt en lokal.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnaden vilken ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år.

Styrelse

Ordförande	Martin Sachs
Ledamot	Renée Åbrink
Ledamot	Riitta Makni
Ledamot	Peter Larsson
Ledamot	Johannes Wickbom
Ledamot	Christian Albinsson

Revisor

Auktoriserad revisor	Ulf Strauss
	Allians Revision och Redovisning

Bostäder och lokaler

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
Summa	42	3 383

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	1	243

Medlemsinformation

55 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 56

56 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning utförs av Delagott AB org nr 556792-5200.

Teknisk förvaltning utförs av SBC Sverige BostadsrättsCentrum AB org nr 556576-7299.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2024 löst tvisten med grannföreningen samt är inne i slutförhandlingar med Fatburen 17 ang. övertagandet av föreningen.

Under 2024 har det genomförts gemensam internetlösning i fastigheten, lösning för porttelefon samt stamspolning. För att få balans i ekonomin har beslut tagits om avgiftshöjning på 15% för 2025 och detta i samband med räntesänkningar framöver förväntas bidra till en god och hållbar ekonomisk plan framöver.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter, tkr	2 610	2 230	1 681	1 260
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 6 663	- 6 768	- 5 840	1 892
Soliditet ¹ , %	84	84	76	76
Årsavgift / kvm bostadsrätt	771	659	496	372
Skuldsättning / kvm totalyta	16 082	16 164	16 246	16 328
Skuldsättning / kvm bostadsrätt	17 269	17 357	17 445	17 533
Sparande / kvm totalyta	0	0	554	1 062
Räntekänslighet, %	22	26	35	47
Energikostnad / kvm totalyta	165	167	135	122
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	71	74	70

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm totalyta. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm totalyta.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet för året beror främst på ökade räntekostnader. Detta är en konsekvens av den rådande räntemarknaden. Prognosen för 2025 visar på en stabilisering av räntekostnaderna, och en mer påtaglig effekt av lägre räntor förväntas under 2026, förutsatt att inga nya faktorer påverkar inflationen negativt. För att möta de ökade kostnaderna beslutade styrelsen under 2025 att höja årsavgifterna med 15 %. En sådan höjning var både nödvändig och välgrundad för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi. Trots extra kostnader har föreningen en fortsatt stark och stabil kassa.

Det är också viktigt att notera att föreningen under året genomfört amortering på 298 200 kr, samtidigt som kassan har kunnat bibehållas på en trygg nivå. Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för en stabil ekonomisk utveckling i nära samarbete med Delagott, där föreningens ekonomi följs upp på kvartalsbasis.

Det finns även andra kostnader som har påverkat resultatet, exempelvis regleringen av skulden till byggherren under året. Dessa kostnader har ingen påverkan på kassan, men de har direkt påverkat balansräkningen genom att minska den tidigare bokförda skulden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	304 596 471	68 393 529	0	- 4 113 152	- 6 768 181	362 108 667
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			179 664	-179 664		0
Balanseras i ny räkning				- 6 768 181	6 768 181	0
Årets resultat					- 6 656 685	- 6 656 685
Belopp vid årets utgång	304 596 471	68 393 529	179 664	- 11 060 997	- 6 656 685	355 451 982

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 060 998
Årets resultat	- 6 656 685
Totalt	- 17 717 683

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	179 664
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 33 857
Balanseras i ny räkning	- 17 863 490
Totalt	- 17 717 683

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 452 473	3 021 909
Övriga rörelseintäkter	3	117 773	116 883
Summa rörelseintäkter		3 570 246	3 138 792
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 618 673	-1 277 393
Administration och förvaltning	5	-349 570	-375 492
Personalkostnader	6	-81 611	-68 996
Avskrivningar		-6 170 711	-6 170 711
Summa rörelsekostnader		-8 220 565	-7 892 592
RÖRELSERESULTAT		-4 650 319	-4 753 800
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	241 808	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126 988	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 381 610	-2 014 507
Summa finansiella poster		-2 012 814	-2 014 381
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 663 133	-6 768 181
RESULTAT FÖRE SKATT		-6 663 133	-6 768 181
ÅRETS RESULTAT			
Övriga skatter	8	6 448	0
Summa årets resultat		6 448	0
ÅRETS RESULTAT		-6 656 685	-6 768 181

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	413 837 267	420 007 978
Summa materiella anläggningstillgångar		413 837 267	420 007 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		413 837 267	420 007 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		407 888	314 524
Övriga fordringar		1 034	2 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 768	72 732
Summa kortfristiga fordringar		512 690	389 718
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 810 005	9 752 724
Summa kassa och bank		8 810 005	9 752 724
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 322 695	10 142 442
SUMMA TILLGÅNGAR		423 159 962	430 150 420

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		304 596 471	304 596 471
Upplåtelseavgifter		68 393 529	68 393 529
Fond för yttre underhåll		179 664	0
Summa bundet eget kapital		373 169 664	372 990 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 060 998	-4 113 152
Årets resultat		-6 656 685	-6 768 181
Summa fritt eget kapital		-17 717 683	-10 881 333
SUMMA EGET KAPITAL		355 451 981	362 108 667
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	18 615 650	0
Summa långfristiga skulder		18 615 650	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	39 875 550	58 789 400
Leverantörsskulder		130 443	128 459
Skatteskulder		2 079	2 079
Övriga skulder		7 616 062	7 604 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 468 197	1 517 247
Summa kortfristiga skulder		49 092 331	68 041 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		423 159 962	430 150 420

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-4 650 320	-4 753 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		6 170 711	6 170 711
Övriga skatter		6 448	0
Summa		1 526 839	1 416 911
Övriga finansiella poster		241 808	0
Erhållen ränta		126 988	126
Erlagd ränta		-2 381 610	-2 014 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-485 975	-597 470
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-83 439	523 972
Minskning av rörelseskulder		-75 105	-45 917 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-644 519	-45 990 892
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Planenlig amortering		-298 200	-298 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-298 200	-298 200
Årets kassaflöde		-942 719	-46 289 092
Likvida medel vid årets början		9 752 724	56 041 817
Likvida medel vid årets slut		8 810 005	9 752 724

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden är uppdelad i komponenter. Följande avskrivningstid tillämpas för respektive komponent.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	100 år
Stomme med innerväggar	67 år
Värme och sanitet	50 år
EL	40 år
Yttertak	40 år
Övriga komponenter	20-67 år

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 610 347	2 230 337
Hysesintäkter lokaler	842 126	791 572
Totalt nettoomsättning	3 452 473	3 021 909

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	13 583
Försäkringsersättningar	107 352	100 800
Övriga ersättningar och intäkter	10 421	2 500
Totalt övriga rörelseintäkter	117 773	116 883

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Fastighetsel	37 839	93 261
Uppvärmning	497 170	460 589
Vatten och avlopp	66 241	55 296
Sophämtning	63 945	65 716
Hiss	22 223	0
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	28 429
Fastighetsskötsel	86 768	75 695
Fastighetsstäd	102 967	77 177
Trädgårdsskötsel	9 737	4 270
Snöröjning/sandning	7 787	59 236
Bredband/kabel-TV	115 895	0
Fastighetsförsäkring	69 818	63 714
Fastighetsskatt	0	6 448
Teknisk förvaltning	18 278	24 152
Ekonomisk förvaltning	101 238	67 101
Reparationer	384 909	98 791
Underhåll	33 857	97 518
Totalt operativ drift och underhåll	1 618 673	1 277 393

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Föreningsstämma	0	45 312
Övriga omkostnader	1 138	0
Revisionsarvode	39 935	58 255
IT-tjänster	2 249	4 114
Tele- och datakommunikation	6 024	1 081
Advokat- och rättegångskostnader	103 980	161 096
Lämnade skadestånd	120 000	0
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	24 343	12 928
Konsultarvode	54 632	59 656
Bankkostnader	6 792	5 819
Befarade kundförluster	-36 168	0
Övriga kostnader	26 646	27 232
Totalt administration och förvaltning	349 570	375 492

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	62 100	52 500
Sociala kostnader	19 511	16 496
Totalt personalkostnader	81 611	68 996

Not 7. Resultat från andelar i koncernföretag	2024	2023
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	241 808	0
Totalt resultat från andelar i koncernföretag	241 808	0

Not 8. Övriga skatter	2024	2023
Övriga skatter	-6 448	0
Totalt övriga skatter	-6 448	0
Avser återförd slutlig skatt för 2023		

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	432 349 400	0
Anskaffningsvärde byggnad	0	320 737 400
Anskaffningsvärde mark	0	111 612 000
Utgående anskaffningsvärden	432 349 400	432 349 400
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 341 422	- 6 170 711
Årets avskrivningar	- 6 170 711	- 6 170 711
Utgående avskrivningar	-18 512 133	-12 341 422
Utgående redovisat värde	413 837 267	420 007 978

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Dasnke Bank (1302-01-49800)	2026-04-30	3,89 %	18 691 200	18 989 400
Dasnke Bank (1302-01-36539)	Rörligt lån	0,72 %	19 900 000	19 900 000
Dasnke Bank (1302-01-36539)	Rörligt lån	0,78 %	19 900 000	19 900 000
Summa skulder till kreditinstitut			58 491 200	58 789 400
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-38 875 550	-58 789 400
			19 615 650	0

Komplettering till räntesatserna ovan:

Lån 1302-01-36539 - Stibor 3 månader (2,542%) + 0,72% marginal.

Lån 1302-01-36539 - Stibor 3 månader (2,542%) + 0,78% marginal.

Stibor står för 'Stockholm Interbank Offered Rate' och är den genomsnittliga ränta till vilken banker är beredda att låna ut pengar till varandra. Stibor-räntor fastställs för olika tidsperioder och justeras regelbundet. Räntan som låntagare betalar för ett lån baseras ofta på Stibor för en viss period plus en fast räntemarginal som täcker långivarens kostnader och risk.

Ex. Om 3-månaders Stibor är 2,542% och bankens marginal är 0,72%, blir den totala räntan för lånet 3,262%.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas samtliga lån (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000
Summa:	62 000 000	62 000 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 15% from januari 2025.

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martin Sachs

Renée Åbrink

Riitta Makni

Peter Larsson

Johannes Wickbom

Christian Albinsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Allians Revision och Redovisning
Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2025 10:51

SENT BY OWNER:
Farshad Abdi • 26.04.2025 15:31

DOCUMENT ID:
rJIXHlw51gl

ENVELOPE ID:
HkXHxv9kle-rJIXHlw51gl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Bergmans bageri.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CHRISTIAN ALBINSSON christian@fuzrepr.se	 Signed Authenticated	26.04.2025 15:46 26.04.2025 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/12) IP: 90.226.182.95
RENÉE KRISTIN ÅBRINK renee@abrink.se	 Signed Authenticated	27.04.2025 11:33 27.04.2025 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/14) IP: 94.234.76.243
Martin Sachs sven.martin.sachs@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 10:58 28.04.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/02) IP: 104.28.31.64
Peter Larsson peter.larsson@monterro.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 11:05 29.04.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/07/10) IP: 62.63.251.190
RIITTA LIISA MAKNI riitta.makni@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 17:24 30.04.2025 17:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/14) IP: 213.67.194.52
Ulf Johannes Wickbom jwickbom@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2025 09:28 01.05.2025 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/03) IP: 81.233.227.157
ULF STRAUSS ulf.strauss@re-allians.se	 Signed Authenticated	05.05.2025 10:51 05.05.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/08) IP: 176.10.209.90

* 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 BRF Bergmans Bageri
Org.nr 769632-7035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergmans Bageri för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bergmans Bageri för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 18:51

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi • 27.04.2025 11:53

DOCUMENT ID:

H1eScRuiyxx

ENVELOPE ID:

H1r90dokel-H1eScRuiyxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Bergmans bageri.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ULF STRAUSS	 Signed	05.05.2025 18:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/09/08)
ulf.strauss@re-allians.se	Authenticated	28.04.2025 10:42	Low	IP: 176.10.206.27

* 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

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

