Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3

769629-2791

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

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

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen är ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 38:19 i Nacka kommun. Föreningens fastighet består av ett bostadshus med totalt 127 bostadsrättslägenheter. Den totala bostadsytan är 8 483 kvm. Den totala markytan uppgår till 3 760 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt. Huset, en gammal knäckebrödsfabrik anno 1932, konverterades 2018 till ett bostadshus med tillhörande närcentrum. Adresserna är Tre Kronors väg 31-39, 43 samt Kvarnholmsvägen 96. Därtill finns ett garage, i vilken föreningen förfogar över 75 parkeringsplatser (varav 35 är laddplatser). Till varje lägenhet hör ett förråd.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR/UTRYMMEN

Gemensamma anordningar/utrymmen tillhörande fastigheten består av miljörum, sopkassuner, cykelförråd, barnvagns- och rullstolsrum.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Spisbrödsfabriken i Kvarnholmen, vilken innefattar vår gemensamma innergård samt garage. Utöver detta ingår föreningen i Kvarnholmsvägens samfällighetsförening som omfattar vatten- och avlopp för en stor del av Kvarnholmen. Vidare ingår föreningen i Spisbrödets samfällighetsförening som utgörs av det allmänna garaget i två plan med adress Kvarnholmsvägen 82.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSEN OCH ÖVRIGA FUNKTIONER

ORDINARIE STYRELSELEDAMÖTER	**VALD T.O.M. ÅRSSTÄMMAN**
Sarah Golibari, Ordförande	2025
Mathias von Buxhoeveden, Kassör	2025
Weine Lannsjö	Avgår
Kambiz Ghaderi	Avgår
Alexandra Rodriguez Lundin	Avgår

Nya styrelseledamöter som ersätter Weine Lannsjö, Kambiz Ghaderi, och Alexandra Rodriguez Lundin utses på årsstämman 2025.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. Styrelsen har utöver ordinarie föreningsstämma hållit 15 protokollförda sammanträden under året.

ORDINARIE REVISORER
Daniel Boström, BL Revision.

AVTAL

Boappa AB	Boendeapp
Bostadsrätterna	Rådgivning BRF
FC Larmautomatik AB	Säkerhetssystem i garage
Kone AB	Hiss-service
Kvarnholmsvägens Samfällighetsförening	Vatten och avlopp
Liselotte Lööf Återvinning AB	Återvinning
Länsförsäkringar Stockholm	Fastighetsförsäkring
Nacka Energi AB	Elnät
Nacka Vatten Avfall	Avfallshantering
Ownit Bredband AB	Bredband
Rapid Säkerhet AB	Larmabonnemang garaget
SBAB	Lån
Spisbrödets Samfällighetsförening	Garage
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
ViRedo AB	Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister
WIAB	Teknisk Förvaltning
Brandsäkra	Brandskydd

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 13 maj 2024 hölls ordinarie årsstämma i föreningen. I samband med stämman valdes 5 medlemmar in till styrelsen, därav två återvalda styrelsemedlemmar samt tre nya.

MIGRERING TILL CHARGENODE

Föreningen tillhandahåller 35 laddplatser för elbilar i garaget. Under det tredje kvartalet 2024 migrerades laddtjänsten från EVcore till Chargenode, då EVcore avslutades.

UNDERHÅLLSPLAN

Under 2023 genomförde föreningen en planerad 5-årsbesiktning, då fastigheten har varit färdigställd i 5 år. Styrelsen har sedan anlitat Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB för att upprätta en underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen är ett dynamiskt dokument som styrelsen kontinuerligt kommer att uppdatera. Enligt den av Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB upprättade planen bedöms inga underhållsåtgärder vara nödvändiga i närtid. De första större underhållskostnaderna förväntas, enligt deras bedömning, uppstå först år 2038.

BRANDSKYDD

För att säkerhetsställa ett korrekt och systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har styrelsen under andra kvartalet 2024 tecknat avtal med Brandsäkra Norden AB. I tjänsten ingår det som krävs för att uppfylla lagkravet om systematiskt brandskyddsarbete, löpande kontroll av fastighetens brandskydd samt årlig service av brandskyddsutrustning.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer och underhåll. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 435,911kr. Under räkenskapsåret har inga oförutsägbara händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten. Den enskilt största kostnaden under 2024 var byte av dörrautomatik.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSER

Föreningen hade vid verksamhetsåret ingång 193 medlemmar och vid årets utgång 198 medlemmar.
Under året har 20 överlåtelser av bostadsrätt skett.

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet i föreningen ägs av juridisk person.

FÖRENINGENS EKONOMI

LÅN

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 135 050 932 kr. Samtliga lån är bundna till fast ränta. En tredjedel är bundet på 3 år med 3,88% ränta (bundet till 2026-03-17), en tredjedel är bundet på 4 år med 0,78% ränta (bundet till 2025-09-25) och en tredjedel är bundet på 3 år med 2,94% ränta (bundet till 2027-09-14). Under året har föreningen amorterat 1 143 815 kr, där 228 763 kr avsåg amortering för 2023.

LÖPANDE KOSTNADER

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

Ärendereferens: 3254352

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	9 103	7 941	6 954	6 855
Resultat efter finansiella poster	-12 176	-11 496	-11 529	-11 175
Soliditet (%)	80	80	81	81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	931	819	736	701
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 920	16 055	16 132	16 290
Sparande per kvm (kr/kvm)	47	152	-	-
Räntekänslighet (%)	17	20	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235	214	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	82	-	-

Upplysning vid förlust

Årets resultat blev -12 176 078 kr (-11 496 153 kr). Att föreningens resultat är negativt beror främst på bokföringsmässiga avskrivningsprinciper om värdeminskning av föreningens byggnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet, föreningen hade under räkenskapsåret ett positivt kassaflöde. I resultatet ingår avskrivningar på -12 571 047 kr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 394 969 kr (1 071 229 kr). Styrelsen upprättar årligen en budget som tar hänsyn till föreningens beräknade ekonomiska åtaganden och justerar avgifterna vid behov för att möta sådana förändringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	629 045 000	1 239 000	-54 664 451	-11 496 153	**564 123 396**
Disposition av föregående års resultat:		260 000	-11 756 153	11 496 153	**0**
Årets resultat				-12 176 078	**-12 176 078**
Belopp vid årets utgång	**629 045 000**	**1 499 000**	**-66 420 604**	**-12 176 078**	**551 947 318**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-66 420 604
årets förlust	-12 176 078
	-78 596 682

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond.	927 090
i ny räkning överföres	-79 523 772
	-78 596 682

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

Ärendereferens: 3254352

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 103 625	7 940 985
Övriga intäkter	2	407 215	445 694
		9 510 840	**8 386 679**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 036 422	-3 981 611
Övriga kostnader	3	-54 479	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 571 047	-12 567 382
		-17 661 948	**-16 548 993**
Rörelseresultat		**-8 151 108**	**-8 162 314**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 068	1 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 072 038	-3 335 341
		-4 024 970	**-3 333 838**
Resultat efter finansiella poster		**-12 176 078**	**-11 496 152**
Resultat före skatt		**-12 176 078**	**-11 496 152**
Årets resultat		**-12 176 078**	**-11 496 153**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	685 395 552	697 966 599
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		41 250	0
		685 436 802	**697 966 599**
Summa anläggningstillgångar		**685 436 802**	**697 966 599**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	21 259
Avgifts- och hyresfordringar		291 739	141 891
Övriga fordringar		151 868	148 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		304 475	527 380
		748 082	**839 372**
Kassa och bank		2 395 344	4 249 929
Summa omsättningstillgångar		**3 143 426**	**5 089 301**
SUMMA TILLGÅNGAR		**688 580 228**	**703 055 900**

Ärendereferens: 3254352

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		629 045 000	629 045 000
Fond för yttre underhåll		1 499 000	1 239 000
		630 544 000	**630 284 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-66 420 604	-54 664 451
Årets resultat		-12 176 078	-11 496 153
		-78 596 682	**-66 160 604**
Summa eget kapital		**551 947 318**	**564 123 396**
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		89 791 069	90 495 622
Summa långfristiga skulder		**89 791 069**	**90 495 622**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	45 259 863	45 699 125
Leverantörsskulder		544 503	1 601 622
Övriga skulder		19 739	78 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 017 736	1 057 976
Summa kortfristiga skulder		**46 841 841**	**48 436 882**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**688 580 228**	**703 055 900**

Ärendereferens: 3254352

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-12 176 078	-11 496 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		12 571 047	12 567 382
Förändring skattekonto		-3 026	5 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**391 943**	**1 076 350**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		-128 589	1 323 767
Förändring av kortfristiga fordringar		222 905	-516 080
Förändring av leverantörsskulder		-1 057 118	1 419 187
Förändring av kortfristiga skulder		-98 660	-996 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-669 520**	**2 306 790**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 250	-27 491
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-41 250**	**-27 491**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 143 815	-655 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 143 815**	**-655 570**
Årets kassaflöde		**-1 854 585**	**1 623 729**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 249 929	2 626 199
Likvida medel vid årets slut		**2 395 344**	**4 249 929**

Ärendereferens: 3254352

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 5 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	15 år
Laddstolpar	5 år

Ärendereferens: 3254352

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 899 945	6 947 172
Hyror garage	1 152 392	968 450
Intäkt andrahandsuthyrningsavgifter	51 288	25 363
Vidarefakturering	229 460	0
Ersättning för el till laddstolpar	137 934	130 766
Erhållet elstöd	0	116 046
Övriga intäkter	39 821	198 882
	9 510 840	**8 386 679**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband samt IP-telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighets el	295 029	564 659
Vatten och avlopp	750 881	640 260
Uppvärmning	701 373	607 143
Avfall	254 954	295 890
Fastighetsförsäkringspremier	124 356	112 175
Reparation och underhåll av fastighet	443 206	83 923
Yttre underhåll, ink snöröjning och fönsterputs	68 928	104 835
Garagestädning och entermatta	22 260	19 580
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	144 501	516 710
Redovisningstjänster	191 338	189 714
Ownit Bredband	131 284	67 778
Ersättningar till revisor	29 813	31 875
Övriga fastighetskostnader	496 577	332 465
Samfällighetsavgift	160 225	99 182
Styrelsearvode och styrelselön inkl soc avg.	235 916	217 043
El-kostnad garage	246 562	26 170
Konsultarvoden	149 063	68 750
Bolagsstämma/ års eller föreningsstämma	5 975	3 459
Konstaterade förluster på kundfordringar	54 479	0
Hiss	159 703	0
Vidarefakturerade kostnader medlemmar	236 874	0
GA kostnad	65 435	0
Advokatkotnader	122 169	0
	5 090 901	**3 981 611**

Fastighetsskötsel enligt avtal särredovisad 2024
Ownit Bredband, kompensation om 58 tkr under 2023
Särredovisad 2024:
Elkostnad för garage
Fastighetsskötsel enligt avtal
Hiss
Vidareefakturerade kostnader
GA
Advokat och juristkostnader

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	769 291 988	769 264 497
Inköp	0	27 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**769 291 988**	**769 291 988**
Ingående avskrivningar	-71 325 389	-58 758 007
Årets avskrivningar	-12 571 047	-12 567 382
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-83 896 436**	**-71 325 389**
Utgående redovisat värde	**685 395 552**	**697 966 599**

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Beräknat belopp att amortera 1 år 915 052 kr

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB, ränta 3,88%, villkorsändringsdag 20260317	-44 926 831	-45 244 756
SBAB, ränta 0,78%, villkorändringsdag 20250925	-44 761 523	-45 282 413
SBAB, ränta 2,94%, villkorändringsdag 20270914	-45 362 578	-45 667 578
	-135 050 932	**-136 194 747**

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	-773 082	-692 527
Upplupna kostnader	-244 653	-365 449
	-1 017 735	**-1 057 976**

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
	140 000 000	**140 000 000**

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sarah Golibari
Ordförande

Weine Lannsjö

Alexandra Rodriguez Lundin

Kambiz Ghaderi

Mathias von Buxhoeveden

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Kambiz Ghaderi
Företag: Brf Bageriet 3
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-31 08:45:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1a3ab96bb6f743ff85ece6834b11bbb2

Underskrift 2

Namn: Mathias von Buxhoeveden
Företag: Brf Bageriet 3
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-31 09:21:50 GMT+02:00
Transaktions-ID: 98daca1e04954d4aacc2a494cd39d4c2

Underskrift 3

Namn: Weine Lannsjö
Företag: Brf Bageriet 3
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-31 12:17:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: c3a5cf3e2d25466ab80ec992227af5e4

Underskrift 4

Namn: Sarah Golibari
Företag: Brf Bageriet 3
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-31 15:51:05 GMT+02:00
Transaktions-ID: 122290b330c345fa88b453131a980d92

Underskrift 5

Namn: Alexandra Rodriguez Lundin
Företag: Brf Bageriet 3
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-31 17:47:36 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2fff0e5ce4b74e748ac7d12f480a8e9a

Underskrift 6

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-31 20:42:30 GMT+02:00
Transaktions-ID: 36f273a29d1a4bda935836855642bf3b

BL Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bageriet 3

Org.nr. 769629-2791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 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 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

Ärendereferens: 3255272

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström

Auktoriserad revisor

Ärendereferens: 3255272

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.