

Årsredovisning 2023

Brf Bageriet i Malmö

769617-1425



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bageriet i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 2008-05-26.

Säte

Föreningen har sitt säte i Skåne län Malmö.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oket 24 med adresser Helsingborgsgatan 16, Monbijougatan 22-24, Norra Parkgatan 3	2011	Malmö
Oket 23 med adresser Helsingborgsgatan 12-14, Monbijougatan 18-20	2014	Malmö

Föreningen har 147 bostadsrätter om totalt 10 890 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar t o m 2023-11-30 och Gallagher IF fr o m 2023-12-01.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Kenth Abäck	Ordförande
Clemens Persson	Styrelseledamot
Eva Hallgren	Styrelseledamot
Magnus Örnberg	Styrelseledamot
Margareta Blom Ström	Styrelseledamot
Ingalill Floreng	Suppleant
Marcus Hall	Suppleant
Julia Micanovic	Suppleant
Tommy Axelsson	Suppleant

Valberedning

Bo Blom Ström
Karin Andersson
Els-Marie Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen 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

Mathias Nilsson Auktoriserad revisor Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-25. Val av styrelse för fusionerad förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av belysning i källarplan och förrådsgångar till LED (hus C och D)
Byte av UV-ljus (hus A och B)
Installerat ny utrustning för mätning av IMD el (hus C och D)
- 2022** ● Rensning av frånluftskanaler i ventilationssystemet (hus A och B)
OVK i hus A och B utförd och godkänd efter kontroll av frånluftskåpor
Belysning i entréer bytt till LED
Installerat nya nödbelysningsarmaturer i trapphusens källarplan
Målning av entréer, utvändiga trappor, miljöhus samt staket vid uteplatser
Uppfräschning av gårdsmiljö
- 2021-2022** ● Spolning av avloppsstammar och lägenhetsavlopp
- 2021** ● Byte av belysning i källarplan (hus A och B) och utearmaturer till LED
Inköp av nya brandvarnare till alla lägenheter (hus A och B)
Rensning av frånluftskanaler, byte av UV-ljus (hus C och D)
- 2020** ● Uppdaterat belysning i garaget till LED
Installerat ny utrustning för mätning av IMD el (hus A och B)
Rengöring av frånluftsdon samt kontroll och justering av inställningar (hus C och D)
- 2019-2020** ● Installation av 16 laddplatser i garaget
Uppfräschning av gårdsmiljö med rabatter, pergola och belysning
- 2019** ● Byte av belysning i trapphusen till LED
Inköp av nya brandvarnare till alla lägenheter (hus C och D)

Planerade underhåll

- 2024** ● Bättringsmålning av trapphus
Byte av UV-ljus (hus C och D)

2024 • Framtagning av åtgärdsförslag för ventilation

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning, lokalvård, fastighetsjour, snöjour samt trädgårdsarbete till och med 2023-12-31	Öresunds Fastighetsservice
El och fjärrvärme	EON
Vatten, avlopp och avfallshantering	VA Syd
Avfallsåtervinning	Stena Recycling
Service på ventilationsanläggning (hus A och B)	Assemblin
Service på ventilationsanläggning (hus C och D) samt service på undercentral och pumpgröpar (samtliga hus)	GK
Service på hissar och garageport	KONE
SBA, systematiskt brandskyddsarbete	AVARN
Service på brandskyddsutrustning till och med 2023-09-07	Presto
Service på brandskyddsutrustning från och med hösten 2023	Örestads Brandservice
Bredband, TV och telefoni	Telia
Support och service på laddstationer i garage för elbilar	Compleo
IMD el, avläsning av elförbrukning	Techem
Service på dörrautomatik	Säkerhetsteknik

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Oket samfällighetsförening, med en andel på 68.75%.

Samfälligheten förvaltar oket samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Oket ga:1, som omfattar körvägar, kommunikationsytor, belysning, port, grind, parkeringsytor med tillhörande anordningar, dagvattenledningar och brunnar. Medlem i samfälligheten är även Oket 20, som har resterande 31,25%. Föreningen är även medlem i Bageriet samfällighetsförening, som förvaltar gemensamhetsanläggningen Oket ga:2, som omfattar garage, nerfartsramp, kommunikationsyta och gårdsutrymme. I och med fusionen med Brf Bageriet 2 är föreningens andel i samfälligheten 100%. .

Övrig verksamhetsinformation

Julmingel på gården och tändning av julbelysning genomfördes i december med god uppslutning.

Digitala bobrev med information till medlemmarna skickas ut regelbundet.

Hemsidan har uppdaterats så att den speglar den fusionerade föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna genomfördes den 1 januari 2023 med 8%. Styrelsen har tagit beslut om att höja årsavgifterna med 14% från och med den 1 januari 2024.

Utdebitering av faktisk kostnad för elförbrukning för lägenheter och laddplatser i garage sker kvartalsvis i efterskott. Från och med maj månad 2023 omfattas även hus C och D av den individuella elavläsningen och utdebiteringen.

Under året har 5 av föreningens 6 lån omförhandlats och förlängts. Två av lånen har omsatts med fast ränta 2 år samt ett lån med fast ränta 1 år. Två av lånen har slagits ihop till ett 3-årigt lån med fast ränta. Amortering har gjorts enligt plan.

3 miljoner kronor har under året flyttats från transaktionskonto hos Nabo till räntebärande konto hos SBAB.

Förändringar i avtal

Byte av teknisk förvaltare från Sydsverige AB till Öresunds Fastighetsservice gjordes från och med 2023-01-01. Nytt byte av teknisk förvaltare till SBC görs från och med 1 januari 2024.

Avtal har tecknats med Veteranpoolen för trädgårdsskötsel from 2024-03-01.

Nytt gemensamt avtal för samtliga hus har tecknats med Telia för bredband, TV och bredbandstelefon. Avtalet innebär uppgradering av utrustning och hastighet för hus C och D.

Gemensamt avtal för hela föreningen för klottersanering har tecknats med Klottrets Fiende.

Övriga uppgifter

I mars 2023 uppgick Brf Bageriet 2 genom fusion i Brf Bageriet 1 och föreningen bytte i september 2023 namn till Brf Bageriet i Malmö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 201 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 203 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 804 705	4 086 763	3 973 995	4 130 313
Resultat efter fin. poster	53 218	-306 259	16 290	120 106
Soliditet (%)	75	74	74	74
Yttre fond	4 332 031	2 076 510	1 465 124	1 465 124
Taxeringsvärde	302 964 000	146 788 000	113 845 000	113 845 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	712	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 400	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	5 904	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	180	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	49	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	130	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,80	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 442 154 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	96 642 000	-	110 420 000	207 062 000
Upplåtelseavgifter	36 268 000	-	34 780 000	71 048 000
Fond, yttre underhåll	2 076 510	-	2 255 521	4 332 031
Balanserat resultat	-1 572 846	-306 259	-331 000	-2 210 104
Fusion resultat	-	-	-502 822	-502 822
Årets resultat	-306 259	+306 259	53 218	53 218
Summa Eget kapital	133 107 406			279 782 323

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 712 926
Årets resultat	53 218
Totalt	-2 659 708

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	752 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-74 290
Balanseras i ny räkning	-3 337 418
	-2 659 708

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 804 705	4 086 763
Övriga rörelseintäkter	3	483 003	-69 157
Summa rörelseintäkter		9 287 708	4 017 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 806 510	-2 015 232
Övriga externa kostnader	9	-563 933	-235 125
Personalkostnader	10	-147 700	-121 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 669 034	-1 242 480
Summa rörelsekostnader		-7 187 177	-3 614 680
RÖRELSERESULTAT		2 100 531	402 927
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60 997	7 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 108 311	-716 742
Summa finansiella poster		-2 047 313	-709 185
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 218	-306 259
ÅRETS RESULTAT		53 218	-306 259

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	365 891 741	176 711 813
Pågående projekt		0	134 375
Summa materiella anläggningstillgångar		365 891 741	176 846 188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		365 891 741	176 846 188
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		71 292	486 067
Övriga fordringar	13	2 509 429	898 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	158 462	119 048
Summa kortfristiga fordringar		2 739 183	1 503 332
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 052 514	1 018 041
Summa kassa och bank		4 052 514	1 018 041
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 791 697	2 521 374
SUMMA TILLGÅNGAR		372 683 438	179 367 561

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 110 000	132 910 000
Fond för yttre underhåll		4 332 031	2 076 510
Summa bundet eget kapital		282 442 031	134 986 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 712 926	-1 572 846
Årets resultat		53 218	-306 259
Summa fritt eget kapital		-2 659 708	-1 879 104
SUMMA EGET KAPITAL		279 782 323	133 107 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	59 098 357	0
Summa långfristiga skulder		59 098 357	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	32 377 140	45 311 250
Leverantörsskulder		232 475	261 254
Skatteskulder		16 726	10 501
Övriga kortfristiga skulder		1 058	19 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 175 359	657 764
Summa kortfristiga skulder		33 802 758	46 260 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		372 683 438	179 367 561

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 100 531	402 927
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 669 034	1 242 480
Omklassificering	69 875	0
	4 839 440	1 645 407
Erhållen ränta	60 997	7 557
Erlagd ränta	-2 108 311	-777 185
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 792 126	875 778
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	663 070	-390 581
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-306 172	-137 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 149 024	347 864
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-134 375
Förvärv av finansiella tillgångar	2 655 794	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 655 794	-134 375
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 176 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 176 000	-550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 628 818	-336 511
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 851 455	2 187 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 480 274	1 851 455

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bageriet i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 915 216	3 158 628
Hysesintäkter garage	868 147	396 750
Hysesintäkter p-plats	129 500	77 000
Övriga intäkter	55 992	11 985
Kabel-TV/Bredband	393 696	206 496
El	442 154	235 904
Summa	8 804 705	4 086 763

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	5	3
Elprisstöd	397 594	0
Övriga intäkter	60 819	500
Försäkringsersättning	21 685	-69 660
Övriga rörelseintäkter	2 900	0
Summa	483 003	-69 157

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	251 240	119 229
Besiktning och service	234 469	126 061
Städning	23 995	0
Ventilationskontroll OVK	-11 475	56 063
Trädgårdsarbete	2 143	2 818
Mark/gård/utemiljö Planteringar	2 163	23 500
Snöskottning	49 554	0
Övrigt	25 975	4 962
Summa	578 063	332 633

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	12 894
Underhåll	4 215	0
Bostäder	18 644	0
Källarutrymmen	2 678	0
Soprum/miljöanläggning	0	1 950
Dörrar och lås/porttele	95 144	23 733
Övriga gemensamma utrymmen	12 205	2 149
VA	0	57 039
Ventilation	22 443	2 290
El	83 336	0
Hissar	85 192	42 256
Fasader	9 500	0
Balkonger	3 000	7 277
Staket/grind/terrass	6 466	13 091
Gård/markytor	700	3 999
Garage och p-platser	0	9 303
Reparation p.g.a. skadegörelse	44 957	0
Summa	388 480	175 980

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	74 290	40 000
Summa	74 290	40 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	788 879	577 727
Uppvärmning	760 226	322 513
Vatten	461 506	172 654
Sophämtning	165 502	63 652
Summa	2 176 113	1 136 546

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	110 921	83 526
Bredband/Kabeltv	399 004	208 666
Fastighetsskatt	79 640	37 880
Summa	589 565	330 072

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	21 038	11 588
Programvaror	0	1 195
Övriga förvaltningskostnader	101 957	79 888
Revisionsarvoden	19 000	19 000
Ekonomisk förvaltning	125 000	86 016
Konsultkostnader	296 938	37 439
Summa	563 933	235 125

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	138 400	109 000
Sociala avgifter	9 300	12 843
Summa	147 700	121 843

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 106 238	716 742
Övriga räntekostnader	2 072	0
Summa	2 108 311	716 742

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188 100 482	188 100 482
Fusion	203 311 933	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	391 412 415	188 100 482
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 388 669	-10 146 189
Fusion	-11 462 971	
Årets avskrivning	-2 669 034	-1 242 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 520 674	-11 388 669
Utgående restvärde enligt plan	365 891 741	176 711 813
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>76 696 000</i>	<i>41 590 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	229 964 000	110 788 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	36 000 000
Summa	302 964 000	146 788 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15	363
Skattefordringar	55 185	0
Övriga fordringar	18 686	64 441
Vidarefakturerering	7 783	0
Nabo Klientmedelskonto	1 858 375	801 608
Borgo	569 384	31 806
Summa	2 509 429	898 217

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 872	68 671
Försäkringspremier	34 976	50 377
Förvaltning	36 614	0
Summa	158 462	119 048

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2025-10-31	4,50 %	14 405 250	14 588 250
Danske Bank	2025-10-25	4,50 %	16 376 000	16 606 000
Danske Bank	2024-12-31	4,49 %	13 934 000	14 117 000
Stadshypotek	2024-09-30	0,60 %	17 313 140	
Stadshypotek	2026-09-30	4,33 %	29 447 107	
Summa			91 475 497	45 311 250
Varav kortfristig del			32 377 140	45 311 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 825 497 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 332	1 640
El	80 162	92 052
Uppvärmning	107 790	45 656
Utgiftsräntor	11 171	75 187
Vatten	39 490	0
Beräknade uppl. sociala avifter	20 000	21 114
Förutbetalda avgifter/hyror	776 414	339 915
Beräkn arvode bokslut	102 000	67 200
Beräknat revisionsarvode	30 000	15 000
Summa	1 175 359	657 764

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	112 830 000	55 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Skåne län Malmö

Clemens Persson
Styrelseledamot

Eva Hallgren
Styrelseledamot

Kenth Abäck
Ordförande

Magnus Örnberg
Styrelseledamot

Margareta Blom Ström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mazars AB
Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bageriet i Malmö
Org. nr 769617-1425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bageriet i Malmö för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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 Bostadsrättsföreningen Bageriet i Malmö för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Bageriet i Malmö enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Vår revisionsberättelse har lämnats i Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor