

Årsredovisning 2025

Brf Bageriet i Malmö

769617-1425



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bageriet i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 sitt säte i Skåne län Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-04 hos Bolagsverket.

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 147 bostadsrätter om totalt 10 890 kvm. Byggnadernas totalyta är 15 495 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Micanovic	Ordförande
Annelie Wallin	Ledamot
Clemens Persson	Ledamot
Ingalill Kristin Floreng	Ledamot
Margareta Blom Ström	Ledamot
David Hansson	Suppleant
Eva Hallgren	Suppleant
Johan Marcus Hall	Suppleant
Stefan Ekman	Suppleant till och med 2025-11-19

Valberedning

Carl Granklint Rask
Magnus Örnberg
Mikaela Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två ordinarie ledamöter i föreningen eller av en av ordinarie och en suppleant i föreningen. Samma regler gäller för rösträtt.

Revisorer

Mathias Nilsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Byte av belysning i trapphusen till LED
Inköp av nya brandvarnare till alla lägenheter (hus C och D)
- 2019-2020** ● Uppfräschning av gårdsmiljö med rabatter, pergola och belysning
Installation av 16 laddplatser i garaget
- 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)
- 2021** ● Inköp av nya brandvarnare till alla lägenheter (hus A och B)
Byte av belysning i källarplan (hus A och B) och utarmaturer till LED
Rensning av frånluftskanaler, byte av UV-ljus (hus C och D)
- 2021-2022** ● Spolning av avloppsstammar och lägenhetsavlopp
- 2022** ● 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
Rensning av frånluftskanaler i ventilationssystemet (hus A och B)
- 2023** ● Byte av UV-ljus (hus A och B)
Installerat ny utrustning för mätning av IMD el (hus C och D)
Byte av belysning i källarplan och förrådsgångar till LED (hus C och D)
- 2024** ● Byte av UV-ljus (hus C och D)
Tvätt och målning av fasader, fönsterramar mm
Byte av fläkt, motor, lager, dämpare mm i ventilation
Större underhåll av en av hissarna
Installation av ytterligare 14 laddplatser i garage
- 2025** ● Justering av ventilation (hus D) samt OVK (hus C och D)
Byggnation pergola gård C/D
Stamspolning samtliga hus
Energideklaration samtliga hus

Avtal med leverantörer

Avfallsåtervinning	Stena Recycling
Besiktning hissar och garageport	Dekra Industrial AB
Bredband, TV och telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elförbrukning	Fjordkraft (f.d. Nordic Green Energy)
Elnät och fjärrvärme	EON
IMD el, avläsning av elförbrukning	IMD Sverige AB /Techem
Revision	Forvis Mazars AB
SBA samt service på brandskyddsutrustning	Örestads Brandservice
Service för klottersanering samt sopkärlstvätt	Klottrets fiende no 1
Service för sanering och avfuktning	Ocab Avfuktning I Kalmar AB
Service på dörrautomatik	Säkerhetsteknik
Service på hissar och garageport	KONE
Service på ventilationsanläggning (hus A och B)	Assemblin
Service på ventilationsanläggning (hus C och D) samt service på undercentral och pumpgröpar (samtliga hus)	GK t.o.m. 25-04-30
Service på ventilationsanläggning (hus C och D) samt service på undercentral och pumpgröpar (samtliga hus)	Climat 80 fr.o.m 25-05-01
Support och service på laddstationer i garage för elbilar	Caiflow
Teknisk förvaltning, lokalvård, fastighetsjour och snöjour	SBC
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen
Vatten, avlopp och avfallshantering	VA Syd

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Oket ga:1. Gemensamhetsanläggningen 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 ursprungligen hade två medlemmar - Brf Bageriet 1 (48,98%) och Brf Bageriet 2 (51,02%). I och med fusionen 2023, då Brf Bageriet 1 genom absorption övertog Brf Bageriet 2 (och därefter bytte namn till Brf Bageriet i Malmö), så är föreningens andel i denna samfällighet numera 100%. Samfällighetens ansvarsområde - gemensamhetsanläggningen Oket ga:2; garage, nerfartsramp, kommunikationsyta och gårdsutrymme - hanteras via föreningens styrelsemöten så samfälligheten har inte längre några separata möten. Föreningen har inlett processen med avvecklingen av Bageriet samfällighetsförening under 2025.

Övrig verksamhetsinformation

Förningen anordnade en vår-/sommarfest under maj månad med mycket god uppslutning. Julmingel på gården och tändning av julbelysning genomfördes därefter i december.

Digitala bobrev med information till medlemmarna skickas ut regelbundet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Styrelsen har tagit beslut om att höja årsavgifterna med 8% från och med den 1 januari 2026.

Under året har föreningens lån hos Danske bank omförhandlats och förlängts. Föreningen har nu 2 lån hos Danske Bank och ett hos Stadshypotek. Dessa lån ligger så att ett lån om året förfaller.

Amortering har gjorts enligt plan samt en extra amortering har även gjorts hos Danske Bank.

Självrisker i Not 8 avser reparation av krossat entréglas på Monbijougatan 22, som i sin helhet har belastat föreningens försäkring.

Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag är gjort från Gallagher IF till Gjensidige per 2025-05-01.

Nytt avtal tecknades med Climat 80 för service på ventilationsanläggning (hus C och D) samt service på undercentral och pumpgröpar (samtliga hus) från och med 2025-05-01. Från och med 2026-01-01 omfattar servicen på ventilationsanläggning även hus A och B.

Övriga uppgifter

Renovering av tryckstegringspumparna är gjorda under året.

Under året har nyckeltal tagits fram gällande föreningens kostnader i jämförelse med andra bostadsrättsföreningar i Sverige. Vid denna konstadskontroll visade det sig föreningen låg under genomsnitt gällande kostnader för el, uppvärmning, fastighetslån, försäkringar samt revision. För serviceavtal på hissar ligger föreningen enligt genomsnitt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 204 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 202 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 310 267	9 846 762	8 804 705	4 086 763
Resultat efter fin. poster	-761 432	-2 333 118	53 218	-306 259
Soliditet (%)	76	75	75	74
Yttre fond	3 841 528	5 009 741	4 332 031	2 076 510
Taxeringsvärde	337 891 000	302 964 000	302 964 000	146 788 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	841	802	712	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	88,7	83,5	
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 917	8 296	8 400	
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 564	5 831	5 904	
Sparande / kvm totalyta, kr	145	146	180	
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	51	51	
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	48	49	
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	33	30	
Energikostnad / kvm totalyta, kr	144	132	130	
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	3,85	2,24	
Räntekänslighet (%)	9,42	10,34	11,8	

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 och vatten (totalt 448 265 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar 2025 ett negativt resultat på ca 761.000 kronor som framför allt beror på avskrivningar, ökade underhållskostnader samt fortsatt höga räntekostnader. Enbart avskrivningarna överstiger det negativa resultatet. Höjning av avgifterna genomfördes den 1/1 2025 med 5 % och den 1/1 2026 med ytterligare 8 %. Räntekostnaderna förväntas minska med drygt 700.000 kronor under 2026. Dels genom omförhandling av ett av lån på ca 30 miljoner under hösten 2025, där räntan sänktes från 4,5% till 2,56%. Dels genom en minskning av föreningens totala lån genom en extra amortering på 3 miljoner under 2025. Totalt amorterades föreningens lån med 4.130.000 kr under verksamhetsåret. Styrelsen anser inte att 2025 års förlust påverkar föreningens betalningsförmåga. Styrelsen är helt övertygad att föreningen kommer att ha förmåga att klara framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	207 062 000	-	-	207 062 000
Upplåtelseavgifter	71 048 000	-	-	71 048 000
Fond, yttre underhåll	5 009 741	-	-1 168 213	3 841 528
Balanserat resultat	-3 337 418	-2 333 118	1 168 213	-4 502 323
Årets resultat	-2 333 118	2 333 118	-761 432	-761 432
Eget kapital	277 449 205	0	-761 432	276 687 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 502 323
Årets resultat	-761 432
Totalt	-5 263 756

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	752 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-313 661
Balanseras i ny räkning	-5 702 095
	-5 263 756

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 310 267	9 846 762
Övriga rörelseintäkter	3	10 102	3 047
Summa rörelseintäkter		10 320 369	9 849 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 612 841	-5 708 428
Övriga externa kostnader	9	-327 432	-253 698
Personalkostnader	10	-211 009	-192 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 690 136	-2 676 300
Summa rörelsekostnader		-7 841 419	-8 830 504
RÖRELSERESULTAT		2 478 951	1 019 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 129	145 174
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 307 512	-3 497 597
Summa finansiella poster		-3 240 383	-3 352 423
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-761 432	-2 333 118
ÅRETS RESULTAT		-761 432	-2 333 118

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	360 702 701	363 265 677
Pågående projekt	13	0	254 321
Summa materiella anläggningstillgångar		360 702 701	363 519 998
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		360 702 701	363 519 998
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 288	87 984
Övriga fordringar	14	2 246 373	2 505 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	242 289	209 718
Summa kortfristiga fordringar		2 542 950	2 803 671
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 181 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 181 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		320	4 180 825
Summa kassa och bank		320	4 180 825
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 724 270	6 984 496
SUMMA TILLGÅNGAR		364 426 971	370 504 495

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 110 000	278 110 000
Fond för yttre underhåll		3 841 528	5 009 741
Summa bundet eget kapital		281 951 528	283 119 741
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 502 323	-3 337 418
Årets resultat		-761 432	-2 333 118
Summa fritt eget kapital		-5 263 756	-5 670 536
SUMMA EGET KAPITAL		276 687 772	277 449 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	57 378 390	28 287 107
Summa långfristiga skulder		57 378 390	28 287 107
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 837 107	62 058 390
Leverantörsskulder		217 583	1 502 036
Skatteskulder		8	6 644
Övriga kortfristiga skulder		841	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 305 270	1 201 113
Summa kortfristiga skulder		30 360 809	64 768 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		364 426 971	370 504 495

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 478 951	1 019 305
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 690 136	2 676 300
	5 169 087	3 695 605
Erhållen ränta	1 221	145 174
Erlagd ränta	-3 312 205	-3 499 945
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 858 103	340 834
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	130 931	-67 472
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 181 398	1 286 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	807 636	1 559 885
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	127 161	-304 558
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 181 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 053 839	-304 558
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 130 000	-1 130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 130 000	-1 130 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 376 203	125 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 605 601	6 480 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 229 398	6 605 601

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bageriet i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 - 10,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 277 756	7 883 328
Hysesintäkter, p-platser	1 053 348	1 026 450
Övriga intäkter	103 284	101 210
Kabel-TV/Bredband	428 064	414 621
El	447 815	421 153
Summa	10 310 267	9 846 762

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	3	-2
Försäkringsersättning	9 613	0
Övriga rörelseintäkter	486	3 049
Summa	10 102	3 047

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	96 406	95 077
Besiktning och service	305 091	250 303
Städning	156 207	139 838
Trädgårdsarbete	40 446	44 086
Snöskottning	29 344	28 209
Övrigt	21 540	16 155
Summa	649 034	573 669

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 990	0
Försäkringsskador	11 525	0
Bostäder	0	9 705
Bostäder VVS	0	10 494
Soprum/miljöanläggning	0	33 493
Dörrar och lås/porttele	64 228	66 806
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 008
VA	138 687	57 531
Ventilation	377 358	70 656
Hissar	52 018	182 016
Fasader	0	-9 500
Gård/markytor	0	13 836
Garage och p-platser	10 250	0
Summa	660 055	436 045

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	46 250	0
Bostäder VVS	117 331	0
Ventilation	0	57 400
Hissar	150 080	75 313
Fasader	0	1 787 500
Summa	313 661	1 920 213

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	832 420	786 906
Uppvärmning	830 122	748 498
Vatten	575 086	506 368
Sophämtning	95 957	109 333
Summa	2 333 585	2 151 105

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	128 792	105 432
Övrigt	0	2 549
Självrisker	29 400	25 000
Bredband/Kabeltv	429 404	416 036
Fastighetsskatt	68 910	78 380
Summa	656 506	627 397

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	25 664	9 627
Övriga förvaltningskostnader	96 754	62 877
Juridiska kostnader	3 875	0
Revisionsarvoden	19 375	10 000
Ekonomisk förvaltning	179 138	171 195
Konsultkostnader	2 625	0
Summa	327 432	253 698

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 018	171 496
Övriga arvoden	1 998	0
Löner, arbetare	0	995
Sociala avgifter	32 993	19 587
Summa	211 009	192 078

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 307 509	3 497 330
Övriga räntekostnader	3	267
Summa	3 307 512	3 497 597

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	391 462 652	391 412 415
Årets inköp	127 160	50 237
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	391 589 812	391 462 652
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 196 974	-25 520 674
Årets avskrivning	-2 690 136	-2 676 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 887 110	-28 196 974
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	360 702 701	363 265 677
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>76 696 000</i>	<i>76 696 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	261 891 000	229 964 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	73 000 000
Summa	337 891 000	302 964 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	254 321	0
Årets investeringar	0	572 223
Omfört till Byggnad	-254 321	-317 902
Summa pågående arbeten	0	254 321

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 389	1 212
Skattefordringar	11 495	73 464
Övriga fordringar	4 410	6 517
Nabo Klientmedelskonto	2 052 037	2 370 105
Borgo	177 041	54 672
Summa	2 246 373	2 505 969

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 588	137 317
Försäkringspremier	46 211	35 226
Förvaltning	38 583	37 175
Upplupna inkomsträntor	65 907	0
Summa	242 289	209 718

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	1 181 000	0
Summa	1 181 000	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2025-10-31	4,50 %		14 222 250
Danske Bank	2028-10-31	2,56 %	30 047 250	16 192 000
Danske Bank	2027-12-30	2,57 %	27 881 140	31 064 140
Stadshypotek	2026-09-30	4,33 %	28 287 107	28 867 107
Summa			86 215 497	90 345 497
Varav kortfristig del			28 837 107	62 058 390

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 565 497 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 548	135 572
El	88 537	83 367
Uppvärmning	108 406	98 650
Vatten	51 840	43 515
Beräknade uppl. sociala avifter	22 400	17 000
Utgiftsräntor	4 130	8 823
Förutbetalda avgifter/hyror	871 409	814 186
Summa	1 305 270	1 201 113

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

112 830 000

2024-12-31

112 830 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer under 2026 gå över till att redovisa enligt K3 (från K2). Under början av 2026 kommer en radonmätning att genomföras i samtliga hus.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

Skåne län Malmö

Annelie Wallin
Ledamot

Clemens Persson
Ledamot

Ingalill Kristin Floreng
Ledamot

Julia Micanovic
Ordförande

Margareta Blom Ström
Ledamot

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

Forvis Mazars AB
Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 14:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.03.2026 15:30

DOCUMENT ID:

B1aZCBlqbe

ENVELOPE ID:

Bk2bABgcWx-B1aZCBlqbe

DOCUMENT NAME:

Brf Bageriet i Malmö, 769617-1425 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

fca93bc25e64b2b37f666ca2be72d38cc76bb43bcd044021e00620e36c422c6392031a8c6be055f2581e5c593acb79e41e20d8bfdb4cba4d3b957680c383da02

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Clemens Persson clemens.persson@brfbag eriet.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 18:21 12.03.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.67
2. EVA ANNELIE TOMSDOTT ER WALLIN annelie.wallin@brfbagerie t.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 22:00 12.03.2026 21:58	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.219.185
3. INGER MARGARETA BLO M STRÖM margareta.blom.strom@b rfbageriet.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 10:51 13.03.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
4. Ingalill Kristin Floreng ingalill.floreng@brfbageri et.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 12:25 13.03.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.21.200
5. JULIA MICANOVIC julia.micanovic@brfbageri et.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 12:49 13.03.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61
6. Karl Henrik Mathias Nilss on mathias.nilsson@forvism azars.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 14:29 13.03.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 217.16.197.190

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

📎 Attachments

No attachments 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

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 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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 2025 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Forvis Mazars AB

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 14:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.03.2026 15:30

DOCUMENT ID:

Byl3WCrlqbl

ENVELOPE ID:

rkes-CrxcZe-Byl3WCrlqbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bageriet i Malmö.pdf

2 pages

SHA-512:

0536aad51343b78d6ef5c8a56d38b700511c6de264665

850eda66fa8bea384b554b18a0a217cd0c93229bb9a92

5dcdbf30628158eb627ce6fb0f817aa0c7e91f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Henrik Mathias Nilsson	Signed	13.03.2026 14:29	eID	Swedish BankID
on mathias.nilsson@forvism azars.com	Authenticated	13.03.2026 14:28	Low	IP: 217.16.197.190

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

Attachments

No attachments 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

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