

Årsredovisning 2021

BRF SPISBRÖDSFABRIKEN

769628-4590



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPISBRÖDSFABRIKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-04-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-07-27.

Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Äkta förening

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 38:20, vilken förvärvades 2017-06-14. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus, innehållande 94 bostadsrätter och 5 lokaler på adressen Kvarnholmsvägen 80-88 i Nacka. Fastigheten färdigställdes år 2018 och har värdeår 2017.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 064 kvm, varav 5 617 kvm utgör lägenhetsyta och 447 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

17 st	1 rum och kök
47 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

Föreningen har fem uthyrda lokaler med följande löptid:

<i>Hyresgäst</i>	<i>Löptid t.o.m</i>
Puls & Träning Sweden AB	2025-12-30
PL Förmedling AB	2024-01-31
Café Kvarnholmen AB	2023-02-01
Fastum Teknik AB	2023-12-31
Stockholm Sushi AB	2024-02-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen disponerar 62 garageplatser samt 4 MC-platser i gemensamhetsanläggning. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar (GA:138 och GA:139) tillsammans med Sicklaön 38:2, 38:3, 38:10, 38:14, 38:15, 38:18, 38:19, 38:22, 38:32 samt 38:33 (Nacka kommun, Holmenkvarnen 7 AB, Holmenkvarnen 6 AB, Riskvarnen AB, JM AB samt Tunolle Fastigheter AB). Dessa gemensamhetsanläggningar omfattar garage, grundläggning, stödmur, trapphus, passersystem och dränering.

Föreningen är delaktig i ytterligare två gemensamhetsanläggningar (GA:137 och GA:140) tillsammans med Sicklaön 38:19 (Brf Bageriet 3) som omfattar garage och gård samt dagvattenanläggning.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas med officialservitut för gång- och cykelväg.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-04-21 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Yvonne Linnea Robertsson	ordförande
Joakim Lindgren Sindahl	ledamot
Johan Forsman	ledamot
Marie Nordqvist	ledamot
Jemil Riahi (avgått 2021-11-26 pga flytt)	ledamot
Magnus Blomberg	suppleant
Albin Öhrnberg	suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Karin Liljekvist och Ann-Kristin Fesse.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Jonas Lindgren, Deloitte AB, valts och till revisorssuppleant har Sara Andersson, Deloitte AB, valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-21. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st samt ett antal arbetsmöten. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd så finns det inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med ekonomisk plan, beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Jakobsen Properties AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Hisservice, hissbesiktning och köldmediekontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 58 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt stabila inkomster från de kommersiella lokalerna trots ytterligare ett år med pandemi.

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2020. Förändringen beror främst på högre intäkter samt lägre räntekostnader. En återföring av periodiseringar för GA:137 och GA:140 som tidigare har belastat åren 2018-2020 påverkar också årets resultat positivt.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har i jämförelse med år 2020 minskat, vilket beror på omförhandling av lån till lägre ränta samt att föreningen har gjort en extra amortering om 1 Mkr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Underhåll/investeringar

Underhåll/investeringar i fastigheten som genomförts under räkenskapsåret:

Installation av el och nät till det stora förrådet i garaget	28 Kkr
Byte av ventilationsfilter	58 Kkr
10 st laddningspunkter för elfordon i garaget.	82 Kkr

Styrelsen tittar vidare på möjligheterna att utöka elbilsplatserna under nästkommande år.

Förändringar i avtal

Avtalet med Elistextil Service AB gällande entrémattor är uppsagt och slutade gälla i juni 2021. Ett nytt städavtal inkl. entrémattor har istället upphandlats med Lassila & Tikanoja Service AB.

Styrelsen har upprättat ett tilläggsavtal med föreningens ekonomiska förvaltare gällande köhantering för garage och förråd samt ansökan om andrahandsuthyrning. Detta hanteras numera av Simpleko AB.

Övriga händelser

Styrelsen har under året arbetat vidare med att säkerställa att samtliga medlemmar har tillgång till fastighetsappen Loomer. Detta har gjort kommunikationen snabbare och enklare mellan styrelsen, fastighetsförvaltare och medlemmarna.

Samtliga garantiärenden som kvarstod från år 2020 är åtgärdade. Nästa garantibesiktning kommer att ske efter 5 år, vilket innebär år 2022.

Under året har utredningen gällande saknade vattenmätare i lokalerna blivit klar. Detta har resulterat i en återbetalning från JM om 59 Kkr.

Styrelsen har tagit fram ett arbetssätt för dom årliga avstämningarna gällande GA mellan Brf Spisbrödsfabriken och Brf Bageriet 3. Avstämningen görs numera innan bokslut.

Upprensning av cykelgaraget utfördes under hösten, samtidigt som arbetet med att få städning i våra portar och soprum att fungera bättre har pågått under året. De nya städavtalet har efter det upphandlats samt extra storstädning av våra soprum har utförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 st. Tillkommande medlemmar under året var 42 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 046 247	5 816 198	6 364 536	5 068 972
Resultat efter fin. poster	221 276	-510 389	802 064	589 622
Soliditet, %	81	80	79	77
Yttre fond	364 410	182 460	0	0
Taxeringsvärde	181 417 000	181 417 000	181 417 000	148 110 000
Bostadsyta, kvm	5 617	5 617	5 617	5 617
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	568	568	668	554
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 978	16 548	16 940	17 429
Genomsnittlig skuldränta, %	1,05	1,25	1,34	1,12
Belåningsgrad, %	18,72	19,44	19,80	20,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	230 545 000	-	-	230 545 000
Upplåtelseavgifter	154 980 000	-	-	154 980 000
Fond, yttre underhåll	182 460	-	181 950	364 410
Balanserat resultat	1 209 225	-510 389	-181 950	516 886
Årets resultat	-510 389	510 389	221 276	221 276
Eget kapital	386 406 296	0	221 276	386 627 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	516 886
Årets resultat	221 276
Totalt	<u>738 162</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	181 920
Att från yttre fond i anspråk ta	-85 803
Balanseras i ny räkning	642 045
	<u>738 162</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 046 247	5 816 318
Rörelseintäkter		6 799	-120
Summa rörelseintäkter		6 053 046	5 816 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 303 255	-2 385 747
Övriga externa kostnader	7	-108 568	-337 201
Personalkostnader	8	-187 664	-155 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 273 688	-2 270 944
Summa rörelsekostnader		-4 873 175	-5 149 297
RÖRELSERESULTAT		1 179 871	666 900
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-958 595	-1 177 289
Summa finansiella poster		-958 595	-1 177 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		221 276	-510 389
ÅRETS RESULTAT		221 276	-510 389

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	475 983 004	478 253 944
Inventarier och installationer	11	79 675	0
Summa materiella anläggningstillgångar		476 062 679	478 253 944
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		476 062 679	478 253 944
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		89 365	267 519
Övriga fordringar	12	56 726	212 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	240 162	166 661
Summa kortfristiga fordringar		386 253	646 236
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		922 208	2 110 255
Summa kassa och bank		922 208	2 110 255
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 308 460	2 756 491
SUMMA TILLGÅNGAR		477 371 139	481 010 435

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		385 525 000	385 525 000
Fond för yttre underhåll		364 410	182 460
Summa bundet eget kapital		385 889 410	385 707 460
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		516 886	1 209 225
Årets resultat		221 276	-510 389
Summa fritt eget kapital		738 162	698 836
SUMMA EGET KAPITAL		386 627 572	386 406 296
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	45 700 000	46 500 000
Summa långfristiga skulder		45 700 000	46 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	44 050 000	46 450 000
Leverantörsskulder		104 141	216 490
Övriga kortfristiga skulder	15	71 856	100 301
Skatteskulder		5 793	176 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	811 777	1 161 152
Summa kortfristiga skulder		45 043 567	48 104 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		477 371 139	481 010 436

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 110 255	2 893 747
Resultat efter finansiella poster	221 276	-510 389
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 273 688	2 270 944
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 494 964	1 760 555
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	259 983	3 050 572
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-660 572	-3 394 619
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 094 375	1 416 508
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-82 423	0
Kassaflöde från investeringar	-82 423	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 200 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 200 000	-2 200 000
Årets kassaflöde	-1 188 048	-783 492
Likvida medel vid årets slut	922 208	2 110 255

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Spisbrödsfabriken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	10 år

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.

Fastighetsskatt

Föreningen är skattebefriad från värdeåret 2017 och 15 år framåt avseende bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Avstämning GA Brf Bageriet 3	63 681	0
Fastighetsskatt, lokaler	103 008	102 998
Hysesintäkter, förråd	114 875	36 750
Hysesintäkter, garage	912 000	879 683
Hysesintäkter, lokaler	1 163 812	1 161 249
Parkeringsintäkter	26 880	26 880
Tv/Bredband	246 620	248 160
Vattenförbrukning	132 770	126 275
Årsavgifter, bostäder	3 192 720	3 192 722
Övriga intäkter	96 680	41 480
Summa	6 053 046	5 816 197

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	43 121	98 272
Entrémattor	9 645	22 874
Fastighetsskötsel/Teknisk förvaltning	156 549	247 787
Larm och bevakning	58 184	0
Städning	94 708	0
Yttre skötsel	24 090	54 804
Summa	386 297	423 737

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Reparationer	203 133	156 849
Underhåll	85 803	0
Summa	288 936	156 849

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	254 185	258 295
Sophämtning	176 809	160 918
Uppvärmning	371 020	344 667
Vatten	341 659	597 839
Summa	1 143 673	1 361 720

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	52 453	35 941
Fastighetsskatt	154 170	154 170
Självrisker	0	9 300
Spisbrödets Samfällighetsförening	24 060	0
TV/Bredband	253 666	244 032
Summa	484 349	443 442

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Avstämning GA Brf Bageriet 3	18 039	0
Ekonomisk förvaltning	127 812	117 917
Förbrukningsinventarier/-material	9 179	18 227
Gemensamhetsanläggningar	-131 966	151 395
Revisionsarvoden	17 858	18 746
Övriga externa kostnader	67 646	30 916
Summa	108 568	337 201

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	44 864	37 155
Styrelsearvoden	142 800	118 250
Summa	187 664	155 405

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	957 974	1 177 289
Övriga räntekostnader	621	0
Summa	958 595	1 177 289

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	484 515 000	484 515 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>484 515 000</u>	<u>484 515 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 261 056	-3 990 112
Årets avskrivning	-2 270 940	-2 270 944
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 531 996</u>	<u>-6 261 056</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>475 983 004</u></u>	<u><u>478 253 944</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	210 907 300	210 907 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 600 000	128 600 000
Taxeringsvärde mark	52 817 000	52 817 000
Summa	181 417 000	181 417 000
Not 11, Inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	82 423	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>82 423</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-2 748	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 748</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>79 675</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	51 668	205 836
Övriga fordringar	5 058	6 220
Summa	56 726	212 056

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Avstämning GA Brf Bageriet 3	45 761	0
Ekonomisk förvaltning	30 376	27 175
Försäkringspremier	52 542	26 181
TV/Bredband	21 049	20 631
Vattenförbrukning	52 226	56 283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 208	36 391
Summa	240 162	166 661

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2022-02-28	0,35 %	20 000 000	22 000 000
SEB	2022-02-28	1,46 %	23 250 000	23 650 000
SEB	2024-02-28	0,50 %	23 250 000	23 650 000
SEB	2023-02-28	1,70 %	23 250 000	23 650 000
Summa			89 750 000	92 950 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>44 050 000</i>	<i>46 450 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Skuld entreprenör	0	24 299
Övriga kortfristiga skulder	71 856	76 002
Summa	71 856	100 301

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
El	28 156	27 703
Förutbetalda avgifter/hyror	574 849	580 350
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	145 176	112 912
Uppvärmning	58 701	39 641
Utgiftsräntor	0	25
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-12 605	383 021
Summa	811 777	1 161 152

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	99 000 000	99 000 000
Summa	99 000 000	99 000 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Yvonne Linnea Robertsson
Ordförande

Joakim Lindgren Sindahl
Ledamot

Johan Forsman
Ledamot

Marie Nordqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Deloitte AB
Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

Verification appendix



Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 624e93740fa114def7ad04ba

Finalized at: 2022-04-12 19:21

Title: Årsredovisning 2021 - Brf Spisbrödsfabriken.pdf

Digest: 023f11fc0b0571ab0b96a95de1019a4c4767d394c42949007aa96cd6fb039d0e

Initiated by: styrelsen@brfispisbrodsfabriken.se (*styrelsen@brfispisbrodsfabriken.se*) via Brf Spisbrödsfabriken 769628-4590

Signees:

- JONAS LINDGREN signed at 2022-04-12 19:21 with Swedish BankID (19870915-xxxx)
- JOAKIM LINDGREN SINDAHL signed at 2022-04-07 09:58 with Swedish BankID (19860630-xxxx)
- JOHAN FORSMAN signed at 2022-04-07 09:49 with Swedish BankID (19840330-xxxx)
- MARIE NORDQVIST signed at 2022-04-07 09:35 with Swedish BankID (19660312-xxxx)
- Yvonne Linnea Robertsson signed at 2022-04-07 10:05 with Swedish BankID (19610718-xxxx)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Spisbrödsfabriken
organisationsnummer 769628-4590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spisbrödsfabriken för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 revisionsssed 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 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 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 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 revisionsssed 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 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 BRF Spisbrödsfabriken för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund
Datum enligt digital signering

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Revisionsberättelse 2021 (BRF Spisbrödsfabriken).pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Cajsa Wikheim

ÄRENDEREFERENS

1330354

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Digitalt signerad av: JONAS LINDGREN
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-04-12 19:29:25 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>