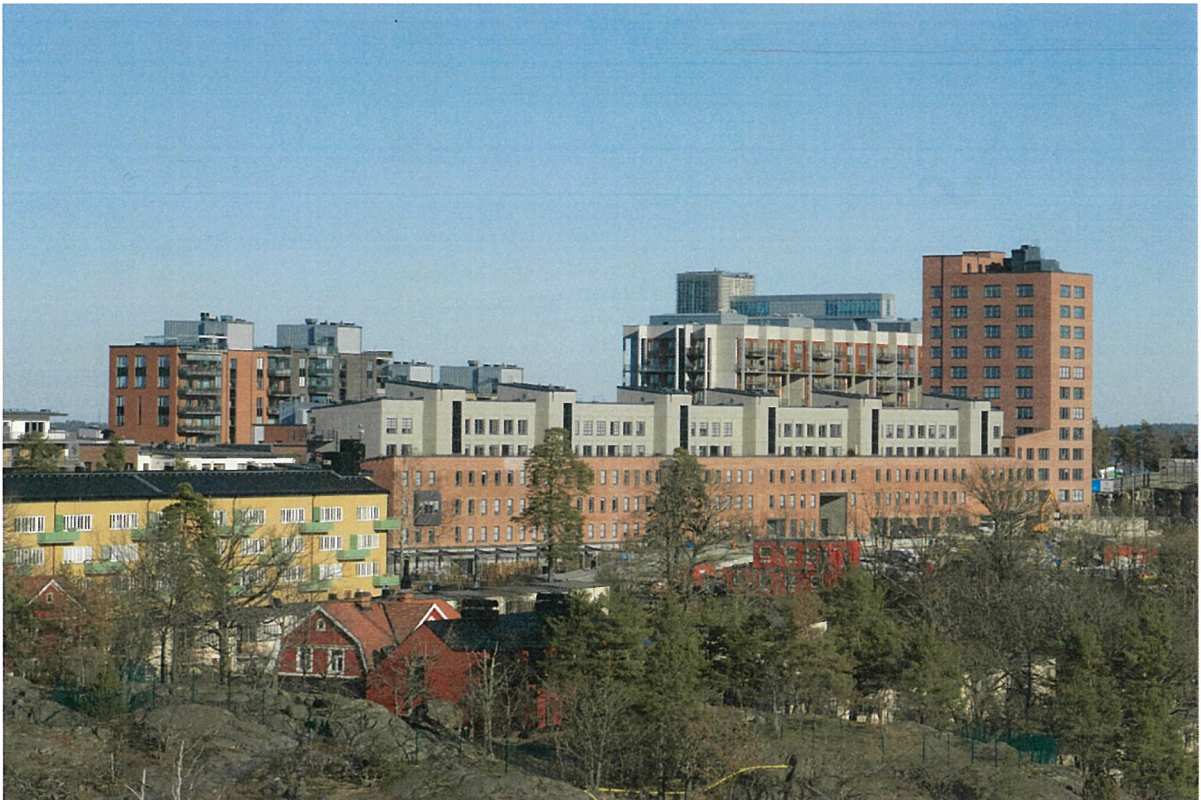


**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Bageriet 3**

769629-2791

Räkenskapsåret

2022



## ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 registrerades hos Bolagsverket 2014-12-16 och föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

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

### EKONOMISK PLAN

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2017-03-24.

### FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-08.

### FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen är ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 38:19 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av ett bostadshus med totalt 127 bostadsrättslägenheter. Den totala bostadsytan är 8 483 kvm. Den totala markytan uppgår till 3 760 kvm. Huset, en gammal knäckebrödsfabrik anno 1932, konverterades 2018 till ett bostadshus med tillhörande närcentrum. Adresserna är Tre Kronors väg 31-39, 43 samt Kvarnholmsvägen 96. El- och underhållscentral finns i byggnaden. Närcentrummet ägs och utvecklas av Tilia Fastigheter AB.

Därtill finns ett garage, beläget under gården mellan byggnaden på fastigheten och grannbyggnaden (belägen på annan fastighet) i vilken föreningen förfogar över 75 parkeringsplatser (varav 20 är laddplatser) och 9 gästparkeringar. Till varje lägenhet hör ett förråd.

### GEMENSAMMA ANORDNINGAR/UTRYMMEN

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

### FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

## STYRELSEN OCH ÖVRIGA FUNKTIONER

#### **ORDINARIE STYRELSELEDAMÖTER**

Jonathan Kasche, Ordförande  
Emelie Stadjer, Kassör  
Lisa Tarasova  
Weine Lannsjö  
Frida Gabrielsson Kjäll  
Tomas Åkerberg  
Erik Pettersson, suppleant

#### **VALD T.O.M. ÅRSSTÄMMAN**

2023  
2023  
2023  
2023  
Avgår 2023-05-10  
2023  
Avgår 2023-05-10

Nya styrelseledamöter som ersätter Frida Gabrielsson Kjäll och Erik Pettersson utses på årsstämman 2023-05-10.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Styrelsen har utöver ordinarie föreningsstämma hållit 10 protokollförda sammanträden under året.

En av styrelsens ledamöter sitter med i styrelsen för Kvarnholmsvägens Samfällighetsförening och Samfällighetsförening Spisbrödsgaraget.

#### **ORDINARIE REVISORER**

Daniel Boström, BL Revision.

#### **AVTAL**

Boappa AB  
Bostadsrätterna  
FC Larmautomatik AB  
Kone AB  
Kvarnholmsvägens Samfällighetsförening  
Liselotte Löf Återvinning AB  
Länsförsäkringar Stockholm  
Nacka Energi AB  
Nacka Vatten Avfall  
Ownit Bredband AB  
Rapid Säkerhet AB  
SBAB  
Spisbrödets Samfällighetsförening  
Stockholm Exergi AB  
ViRedo AB  
WIAB

Boendeapp  
Rådgivning BRF  
Säkerhetssystem i garage  
Hiss-service  
Vatten och avlopp  
Återvinning  
Fastighetsförsäkring  
Elnät  
Avfallshantering  
Bredband  
Larmabonnemang garaget  
Lån  
Garage  
Fjärrvärme  
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister  
Teknisk förvaltning

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 10 maj 2022 hölls ordinarie årsstämma i föreningen. I samband med stämman valdes sju medlemmar in till styrelsen, därav fem återinvalda styrelsemedlemmar och två nya.

### GARANTIFEL

Under räkenskapsåret har avhjälpanget av garantifel fortskridit. Styrelsen har under året upprätthållit kontakten med Oscar Properties samt att man efter sommaren avslutade Wiabs uppdrag att driva frågorna gällande avhjälpling sedan slutet på 2021 och tog själv tillbaka ansvaret.

Under Q1 2022 åtgärdades det enskilt största felet av Oscar Properties, en ej fungerande funktionshiss.

Under året har även ett kravbrev tagits fram med hjälp av advokatfirman Fylgia och advokat Martin Wiklundh för att sätta ytterligare press på Oscar Properties att påskynda avhjälpanget av resterande garantiärenden.

Under första halvan av 2023 planeras en 5-årsbesiktning.

### REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer och underhåll. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 457 279 kr. De mest väsentliga kostnaderna under 2022 innefattar byte av trasiga dörrautomatiker, byte av dörrblad och dörrautomatik till miljörummet samt att OVK har genomförts på Kvarnholmsvägen 96 med ett godkänt resultat.

Under räkenskapsåret har inga oförutsägbara händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten.

### UTÖKNING AV LADDSTOLPAR I GARAGE

Under början av 2021 etablerades 30 stycken laddstolpar i föreningens garage som delas med BRF Spisbrödsfabriken där 20 stycken tillhör BRF Bageriet 3. Det har sedan dess varit kö på garageplatser med laddstolpe och därför beslutades under hösten 2022 att utöka mängden laddplatser med ytterligare 30 stycken varav 15 för BRF Bageriet 3. I samband med detta beslutades också att utöka elservisen i garaget så att ytterligare laddstolpar kan installeras i framtiden. Investeringen delas med BRF Spisbrödsfabriken och finansieras till hälften av bidrag från Naturvårdsverket. Installationen beräknas vara klar under slutet av Q1 2023.

### MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Föreningen hade vid verksamhetsåret ingång 198 medlemmar och vid årets utgång 192 medlemmar.

Under året har 19 (26) överlåtelse av bostadsrätt skett.

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet i föreningen ägs av juridisk person. 4 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

## FÖRENINGENS EKONOMI

### LÅN

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 136 850 317 kr. En tredjedel är har rörlig 3-mån ränta (per 2021-12-31 uppgick aktuell ränta till 3.20%) och är bundet/villkorsändras 2023-09-27. En tredjedel är bundet på 4 år med 0,78% ränta (bundet till 2025-09-25) och en tredjedel är bundet på 5 år med 1,93% ränta (bundet till 2023-09-28).

Under året har föreningen amorterat 1 340 925 kr. Under 2022 genomförde styrelsen en extra amortering om 600 000 kr utöver den ordinarie amorteringen.

Efter räkenskapsårets utgång har föreningens rörliga lån med 3-månaders ränta bundits på 3 år (till 2026-03-14) med en ränta om 3,88%.

### ÅRETS RESULTAT

Årets resultat blev -11 529 540 kr (-10 977 137 kr). Att föreningens resultat är negativt beror främst på bokföringsmässiga avskrivningsprinciper om värdeminskning av föreningens byggnader (K3-regelverk). Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. I resultatet ingår avskrivningar på - 12 529 144 kr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 999 604 kr (1 511 014 kr).

### GRANSKNING AV AVTAL OCH KOSTNADER

Styrelsen har omförhandlat bredbands- och TV-avtalet med leverantören Ownit. Föreningen har enligt tidigare avtal fått en hastighet på 100 mbit/s och ett basalt TV-utbud mot en kostnad om 224 tkr per år. I det nya avtalet har hastigheten uppgraderats till 1000 mbit/s, inkluderar samma basala TV-utbud mot en kostnad om 99 tkr per år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	6 954	6 855	6 810	6 841
Resultat efter finansiella poster	-11 529	-11 175	-11 444	-11 272
Soliditet (%)	80,5	80,7	80,9	80,9
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	736	701	701	701
Lån/ kvm bostadsrättsyta	16 132	16 290	16 362	16 428

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	629 045 000	719 000	-31 637 773	-10 977 137	<b>587 149 090</b>
Disposition av föregående års resultat:		260 000	-11 237 137	10 977 137	<b>0</b>
Årets resultat				-11 529 540	<b>-11 529 540</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>629 045 000</b>	<b>979 000</b>	<b>-42 874 910</b>	<b>-11 529 540</b>	<b>575 619 550</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-42 874 911
årets förlust	-11 529 540
	<b>-54 404 451</b>

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond.	260 000
i ny räkning överföres	-54 664 451
	<b>-54 404 451</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	3	6 954 191	6 855 278
Övriga intäkter	3	100 402	198 118
		<b>7 054 593</b>	<b>7 053 396</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 287 119	-3 873 003
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 529 144	-12 488 151
		<b>-16 816 263</b>	<b>-16 361 154</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 761 670</b>	<b>-9 307 758</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 767 875	-1 669 378
		<b>-1 767 870</b>	<b>-1 669 378</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 529 540</b>	<b>-10 977 136</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 529 540</b>	<b>-10 977 136</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 529 540</b>	<b>-10 977 137</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	710 506 489	722 837 057
		<b>710 506 489</b>	<b>722 837 057</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>710 506 489</b>	<b>722 837 057</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		189 768	152 055
Avgifts- och hyresfordringar		1 297 149	1 171 082
Övriga fordringar		5 123	5 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 141	228 290
		<b>1 652 181</b>	<b>1 556 545</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 626 199	3 264 550
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 278 380</b>	<b>4 821 095</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>714 784 869</b>	<b>727 658 152</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		629 045 000	629 045 000
Fond för yttre underhåll		979 000	719 000
		<b>630 024 000</b>	<b>629 764 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-42 874 911	-31 637 773
Årets resultat		-11 529 540	-10 977 137
		<b>-54 404 451</b>	<b>-42 614 910</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>575 619 549</b>	<b>587 149 090</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	45 178 235	91 475 405
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 178 235</b>	<b>91 475 405</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	91 672 082	46 715 837
Leverantörsskulder		182 435	248 406
Övriga skulder		19 739	32 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	2 112 829	2 037 061
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>93 987 085</b>	<b>49 033 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>714 784 869</b>	<b>727 658 152</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

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

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen

#### Anläggningstillgångar

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

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

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

### Skatter

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

### Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
	<b>140 000 000</b>	<b>140 000 000</b>

### Not 3 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	6 021 611	5 947 281
Hyror garage	923 995	897 226
Intäkt andrahandsuthyrningsavgifter	8 585	10 771
Vidarefakturering OP och Spisbrödsfabriken	0	171 300
Ersättning för el till laddstolpar	100 402	26 817
	<b>7 054 593</b>	<b>7 053 395</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighets el	561 066	506 785
Vatten och avlopp	474 296	495 964
Uppvärmning	557 423	509 140
Avfall	307 472	359 264
Fastighetsförsäkringspremier	102 129	82 192
Reparation och underhåll av fastighet	457 279	120 115
Yttre underhåll, ink snöröjning och fönsterputs	72 100	83 462
Garagestädning och entermatta	139 062	54 266
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	500 458	489 711
Redovisningstjänster	183 060	179 472
Ownit Bredband	144 963	155 394
Ersättningar till revisor	30 938	29 844
Övriga fastighetskostnader	252 037	407 284
Samfällighetsavgift	30 318	92 656
Styrelsearvode och styrelselön inkl soc avg.	213 058	228 081
Nedskrivning fordran OP	152 055	0
El-kostnad garage	109 404	79 373
	<b>4 287 118</b>	<b>3 873 003</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	769 065 921	768 845 000
El-laddstolpar till garge	198 576	220 921
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>769 264 497</b>	<b>769 065 921</b>
Ingående avskrivningar	-46 228 863	-33 740 712
Årets avskrivningar	-12 529 144	-12 488 151
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 758 007</b>	<b>-46 228 863</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>710 506 490</b>	<b>722 837 058</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del (mindre än 1 år) 91 672 082 kr  
Beräknat belopp att amortera 1 år 855 000 kr

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB, rörlig ränta 3,20 %, nästa justeringsdag 20230327 villkorsändringsdag 20230927	-45 410 615	-46 115 837
SBAB, ränta 0,78 %, 4 år, villkorändringsdag 20250925	-45 594 947	-46 011 659
SBAB, ränta 1,93%, 5 år, bundet till 20230908	-45 844 755	-46 063 746
	<b>-136 850 317</b>	<b>-138 191 242</b>

Efter räkenskapsårets utgång har föreningens rörliga lån med 3-månaders ränta bundits på 3 år (till 2026-03-17) med en ränta om 3,88%

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	0	-205
Förutbetalda intäkter	-1 799 172	-1 711 581
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-313 658	-325 276
	<b>-2 112 830</b>	<b>-2 037 062</b>

## Not 8 VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KOMMANDE RÄKENSKAPSÅR

Efter räkenskapsårets utgång har föreningens rörliga lån med 3-månaders ränta bundits på 3 år (till 2026-03-17) med en ränta om 3.88 %.

Styrelsen utvärderar löpande räntekostnaderna och prognostiserar för ökade räntor framöver. Föreningen har en stabil ekonomi, vilket bidragit till möjligheten att genomföra extraamorteringar. För att ha en fortsatt god ekonomi i föreningen trots ökade räntekostnader har styrelsen valt att från 1 april 2023 höja årsavgifterna med 15%. Denna ökning kommer att ge föreningen ytterligare intäkter om cirka 1 mkr per år.

### LÖPANDE KOSTNADER

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonathan Kasche  
Ordförande

Emelie Stadjer

Weine Lannsjö

Lisa Tarasova

Frida Gabrielsson Kjäll

Tomas Åkerberg

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

Daniel Boström  
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**

ÅR-22 Brf Bageriet 3.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1603367

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

Namn: Anna Emelie Kostkevicius  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-24 19:27:52 +02:00

Namn: FRIDA GABRIELSSON KJÄLL  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-25 12:10:47 +02:00

Namn: Jonathan Magnus Kasche  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-25 19:18:06 +02:00

Namn: TOMAS ÅKERBERG  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-25 22:34:49 +02:00

Namn: Lisa Andrea Tarasova  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-26 18:07:24 +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>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

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

**FILNAMN**

ÅR-22 Brf Bageriet 3.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1603367

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

Namn: Hans Weine Lannsjö  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-26 18:08:56 +02:00

Namn: Lars Daniel Andreas Boström  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-26 20:06:30 +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>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bageriet 3  
Org.nr. 769629-2791

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström

Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

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

**FILNAMN**

AR-22 Revisionsberättelse Brf Bageriet 3.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1605748

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

Namn: Lars Daniel Andreas Boström  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-26 20:08:45 +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>