

Årsredovisning 2023

Brf Spisbrödsfabriken

769628-4590



Välkommen till årsredovisningen för Brf Spisbrödsfabriken

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 4.
Flerårsöversikt	s. 5.
Upplysning vid förlust	s. 5.
Förändringar i eget kapital	s. 6.
Resultatdisposition	s. 6.
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

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 2023-07-03.

Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

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 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. Samtliga lokaler i föreningen är uthyrda.

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 disponerar 58 garageplatser samt 4 MC-platser i gemensamhetsanläggning. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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.

Styrelsens sammansättning

Marie Nordqvist	Ordförande
Joakim Lindgren Sindahl	Styrelseledamot
Johan Forsman	Styrelseledamot
Martin Kagstedt	Styrelseledamot
Yvonne Robertsson	Suppleant
Albin Öhrnberg	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Göran Wendin och Pia Jarlheden.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Magnus Emilsson på BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. Föreningen höll en extra föreningsstämma 2023-05-29 för att rösta igenom om nya stadgar. Stadgarna har uppdaterats utifrån de nya lagändringarna som genomförts.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd så finns det inget större underhåll planerat inom de närmaste åren. Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet föreningens nya underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Teknisk förvaltning	Jacobsen Properties AB
Skötsel av gården	JM Trädgård
Bredband	Telia
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten , sopor	Nacka Vatten och Avfall
Portsystem	Certego
Fastighets försäkring	Trygghansa
Hissar	Kone

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har föreningen installerat 15 st laddningspunkter i garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 2 298 Kkr. Exkluderar man dem gör föreningen ett likviditetsmässigt överskott och ett positivt resultat om 1 892 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under räkenskapsåret ökat i jämförelse med år 2022, vilket beror på att två av föreningens lån fått en högre ränta än tidigare år.

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

Övriga händelser

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna i två steg under 2023. Första höjningen på 20% skedde 1 januari och andra höjningen på 9,5% genomfördes 1 maj 2023. Anledningen till justeringen var att föreningens lån fick nya och betydligt högre räntor än tidigare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 145 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 156 065	6 079 501	6 046 247	5 816 198
Resultat efter fin. poster	-406 421	-115 634	221 276	-510 389
Soliditet (%)	82	81	81	80
Yttre fond	642 447	460 527	364 410	182 460
Taxeringsvärde	253 915 000	253 915 000	181 417 000	181 417 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	631	635	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,5	57,4	58,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 361	15 613	15 978	16 548
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 454	11 642	11 914	12 339
Sparande per kvm totalyta, kr	258	287	343	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	40	34	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	52	49	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	39	45	79
Energikostnad per kvm totalyta, kr	149	131	128	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	1,03	1,05	1,25
Räntekänslighet (%)	19,37	24,76	25,18	-

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 vatten (totalt 106 851 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet med ca 1,9 Mkr. Föreningen har även valt att höja årsavgifterna i två steg under 2023 för att förbättra föreningen ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	230 545 000	-	-	230 545 000
Upplåtelseavgifter	154 980 000	-	-	154 980 000
Fond, yttre underhåll	460 527	-	181 920	642 447
Balanserat resultat	642 045	-115 634	-181 920	344 491
Årets resultat	-115 634	115 634	-406 421	-406 421
Eget kapital	386 511 938	0	-406 421	386 105 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	344 491
Årets resultat	-406 421
Totalt	-61 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 346 406
Att från yttre fond i anspråk ta	-53 741
Balanseras i ny räkning	-1 354 595
	-61 930

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 156 065	6 079 501
Övriga rörelseintäkter	3	91 841	91 486
Summa rörelseintäkter		7 247 906	6 170 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 531 310	-2 411 326
Övriga externa kostnader	8	-604 345	-486 140
Personalkostnader	9	-206 986	-190 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 298 156	-2 280 765
Summa rörelsekostnader		-5 640 796	-5 368 657
RÖRELSERESULTAT		1 607 110	802 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 437	61
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 014 969	-918 026
Summa finansiella poster		-2 013 531	-917 965
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-406 421	-115 634
ÅRETS RESULTAT		-406 421	-115 634

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	471 441 124	473 712 064
Maskiner och inventarier	12	232 402	259 618
Summa materiella anläggningstillgångar		471 673 526	473 971 682
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		471 673 526	473 971 682
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 179	82 457
Övriga fordringar	13	4 324	55 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	407 198	250 823
Summa kortfristiga fordringar		505 701	388 972
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 548 646	1 378 017
Summa kassa och bank		1 548 646	1 378 017
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 054 347	1 766 989
SUMMA TILLGÅNGAR		473 727 873	475 738 671

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		385 525 000	385 525 000
Fond för yttre underhåll		642 447	460 527
Summa bundet eget kapital		386 167 447	385 985 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		344 491	642 045
Årets resultat		-406 421	-115 634
Summa fritt eget kapital		-61 930	526 411
SUMMA EGET KAPITAL		386 105 517	386 511 938
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	40 881 250	44 900 000
Summa långfristiga skulder		40 881 250	44 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		45 402 000	42 800 000
Leverantörsskulder		270 201	464 059
Skatteskulder		68 053	40 771
Övriga kortfristiga skulder		75 891	83 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	924 961	938 182
Summa kortfristiga skulder		46 741 106	44 326 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		473 727 873	475 738 671

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 607 110	802 330
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 298 156	2 280 765
	3 905 266	3 083 095
Erhållen ränta	1 437	61
Erlagd ränta	-2 010 904	-917 537
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 895 800	2 165 620
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 729	-2 720
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-191 692	532 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 587 379	2 695 577
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-189 768
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-189 768
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	443 500	0
Amortering av lån	-1 860 250	-2 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 416 750	-2 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	170 629	455 809
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 378 017	922 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 548 646	1 378 017

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 074 052	3 192 720
Hysesintäkter, förråd	130 375	111 300
Hysesintäkter, lokaler	1 293 387	1 189 872
Hysesintäkter, p-platser	951 870	924 060
Fastighetsskatt	115 544	115 552
TV/Bredband	273 540	248 160
Vattenförbrukning	128 125	180 123
Övriga intäkter	500	21 424
Parkeringsintäkter	29 120	26 880
Pant- och överlåtelseavgifter	34 101	37 614
GA Brf Bageriet	125 451	31 796
Summa	7 156 065	6 079 501

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	5 979	91 486
Elstöd	85 862	0
Summa	91 841	91 486

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	5 933	0
Fastighetsskötsel	172 358	171 102
Larm och bevakning	78 608	57 348
Städning	146 702	140 833
Besiktning och service	27 427	33 874
Trädgårdsarbete	29 139	31 006
Summa	460 166	434 163

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	120 987	267 928
Planerat underhåll installationer	53 741	0
Summa	174 728	267 928

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	245 535	301 101
Uppvärmning	493 228	391 440
Vatten	383 481	291 193
Sophämtning	177 456	178 607
Summa	1 299 700	1 162 341

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 853	80 914
Serviceavtal mättjänster	12 352	0
TV/Bredband	279 429	251 384
Spisbrödets Samfällighetsförening	28 932	26 466
Fastighetsskatt	189 150	188 130
Summa	596 716	546 894

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Gemensamhetsanläggning	328 562	225 567
Avstämning GA Brf Bageriet	21 259	0
Förbrukningsmaterial	22 452	10 594
Övriga förvaltningskostnader	33 406	67 338
Revisionsarvoden	19 089	18 006
Ekonomisk förvaltning	140 487	127 021
Pant- och överlåtelsekostnad	34 101	37 614
Konsultkostnader	4 988	0
Summa	604 345	486 140

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Sociala avgifter	49 486	45 526
Summa	206 986	190 426

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 013 972	917 107
Övriga räntekostnader	997	919
Summa	2 014 969	918 026

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	484 515 000	484 515 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 515 000	484 515 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 802 936	-8 531 996
Årets avskrivning	-2 270 940	-2 270 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 073 876	-10 802 936
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	471 441 124	473 712 064
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>210 907 300</i>	<i>210 907 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	179 200 000	179 200 000
Taxeringsvärde mark	74 715 000	74 715 000
Summa	253 915 000	253 915 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 191	82 423
Inköp	0	189 768
Utgående anskaffningsvärde	272 191	272 191
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 573	-2 748
Avskrivningar	-27 216	-9 825
Utgående avskrivning	-39 789	-12 573
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	232 402	259 618

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 698	51 728
Övriga fordringar	2 626	3 964
Summa	4 324	55 692

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 972	54 977
Försäkringspremier	60 221	56 741
TV/Bredband	23 462	24 405
Förvaltning	33 339	31 971
Avstämning GA Brf Bageriet	125 451	31 796
Vattenförbrukning	51 753	50 933
Summa	407 198	250 823

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-02-28	4,36 %	18 802 750	19 150 000
SEB	2025-02-28	1,40 %	22 493 500	22 850 000
SEB	2024-02-28	0,50 %	22 493 500	22 850 000
SEB	2024-02-28	4,27 %	22 493 500	22 850 000
Summa			86 283 250	87 700 000
Varav kortfristig del			45 402 000	42 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 948 250 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 782	26 271
Fastighetsskötsel	0	14 125
El	25 774	38 245
Uppvärmning	82 950	57 987
Löner	125 167	112 567
Sociala avgifter	39 331	35 369
Utgiftsräntor	4 554	489
Förutbetalda avgifter/hyor	614 903	635 629
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
Summa	924 961	938 182

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	99 000 000	99 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjer sina avgifter med 5 % den 1 Mars 2024. Två lån läggs om, varav ett med 0,5% ränta.



Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Marie Nordqvist
Ordförande

Joakim Lindgren Sindahl
Styrelseledamot

Johan Forsman
Styrelseledamot

Martin Kagstedt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Magnus Emilsson
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514863580

Dokument

Brf Spisbrödsfabriken, 769628-4590 - Årsredovisning
2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-04-10 12:06:23 CEST (+0200) av Amelie
Lohman (AL)
Färdigställt 2024-04-16 05:37:24 CEST (+0200)

Initierare

Amelie Lohman (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Joakim Lindgren Sindahl (JLS)
joakim.sindahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM LINDGREN SINDAHL"
Signerade 2024-04-10 15:31:23 CEST (+0200)

Johan Forsman (JF)
johan.forsman@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN FORSMAN"
Signerade 2024-04-11 07:44:47 CEST (+0200)

Marie Nordqvist (MN)
nordqvist.marie@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE NORDQVIST"
Signerade 2024-04-10 12:17:21 CEST (+0200)

Martin Kagstedt (MK)
mgkagstedt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Kagstedt"
Signerade 2024-04-15 10:24:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514863580

Magnus Emilsson (ME)
magnus.emilsson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt Magnus Emilsson"
Signerade 2024-04-16 05:37:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spisbrödsfabriken, org.nr. 769628-4590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spisbrödsfabriken för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spisbrödsfabriken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487add7ec46d729c03df107f9

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-16 03:37:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>