

Årsredovisning 2024

Brf Bageriet i Malmö

769617-1425



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bageriet i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

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

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne län Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Gallagher IF.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 147 bostadsrätter om totalt 10 890 kvm.

Föreningens totala yta är 15 495 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kenth Abäck	Ordförande
Clemens Persson	Styrelseledamot
Eva Hallgren	Styrelseledamot
Julia Micanovic	Styrelseledamot
Margareta Blom Ström	Styrelseledamot
David Hansson	Suppleant
Ingalill Kristin Floreng	Suppleant
Johan Marcus Hall	Suppleant
Stefan Ekman	Suppleant

Valberedning

Bo Blom Ström
Magnus Örnberg
Carl Granklint Rask
Els-Marie Nilsson
Joseph Seifeddine

Firmateckning

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

Revisorer

Mathias Nilsson Auktoriserad Revisor Forvis Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Tvätt och målning av fasader, fönsterramar mm
Byte av UV-ljus (hus C och D)
Byte av fläkt, motor, lager, dämpare mm i ventilation
Större underhåll av en av hissarna
Installation av ytterligare 14 laddplatser i garage
- 2023** ● Byte av UV-ljus (hus A och B)
Installerat ny utrustning för mätning av IMD el (hus C och D)
Byte av belysning i källarplan och förrådsgångar till LED (hus C och D)
- 2022** ● OVK i hus A och B utförd och godkänd efter kontroll av frånluftskåpor
Belysning i entréer bytt till LED
Installerat nya nödbelysningsarmaturer i trapphusens källarplan
Målning av entréer, utvändiga trappor, miljöhus samt staket vid uteplatser
Uppfräschning av gårdsmiljö
Rensning av frånluftskanaler i ventilationssystemet (hus A och B)
- 2021-2022** ● Spolning av avloppsstammar och lägenhetsavlopp
- 2021** ● Byte av belysning i källarplan (hus A och B) och utearmaturer till LED
Inköp av nya brandvarnare till alla lägenheter (hus A och B)

- 2020** ● Uppdaterat belysning i garaget till LED
Installerat ny utrustning för mätning av IMD el (hus A och B)
Rengöring av frånluftsdon samt kontroll och justering av inställningar (hus C och D)
- 2019-2020** ● Uppfräschning av gårdsmiljö med rabatter, pergola och belysning
Installation av 16 laddplatser i garaget
- 2019** ● Inköp av nya brandvarnare till alla lägenheter (hus C och D)
Byte av belysning i trapphusen till LED

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av styrventil och ställdon till tappvarmvatten
Oljning av trä i entréer, miljöhus, garagedfart
Fortsatt underhåll av hissar
Justering av ventilation (hus D) samt OVK (hus C och D)

Avtal med leverantörer

Avfallsåtervinning	Stena Recycling
Bredband, TV och telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnät och fjärrvärme	EON
El förbrukning	Nordic Green Energy
IMD el, avläsning av elförbrukning	Techem
SBA samt service på brandskyddsutrustning	Örestads
	Brandservice
Service på dörrautomatik	Säkerhetsteknik
Service på hissar och garageport	KONE
Service på ventilationsanläggning (hus A och B)	Assemblin
Service på ventilationsanläggning (hus C och D) samt service på undercentral och pumpgropar (samtliga hus)	GK
Support och service på laddstationer i garage för elbilar	Compleo
Teknisk förvaltning, lokalvård, fastighetsjour och snöjour	SBC
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen
Vatten, avlopp och avfallshantering	VA Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Oket samfällighetsförening, med en andel på 68,75%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Oket ga:1, som omfattar körvägar, kommunikationsytor, belysning, port, grind, parkeringsytor med tillhörande anordningar, dagvattenledningar och brunnar. Medlem i samfälligheten är även Oket 20, som har resterande 31,25%.

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

Övrig verksamhetsinformation

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

Digitala bobrev med information till medlemmarna skickas ut regelbundet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna genomfördes den 1 januari 2024 med 14%. Styrelsen har tagit beslut om att höja årsavgifterna med 5% från och med den 1 januari 2025.

Under året har 2 av föreningens 5 lån omförhandlats och förlängts. De båda lånen har slagits samman till ett lån hos Danske Bank med rörlig 3-månadersränta. Amortering har gjorts enligt plan.

Som en följd av fusionen mellan Bageriet 1 och Bageriet 2 har andelstalen justerats i Nabos lägenhetsregister så att de speglar respektive lägenhets andel av total årsavgift resp total boyta. De indirekta kapitaltillskotten har också räknats om utifrån de totala amorteringar som de båda gamla föreningarna har gjort fram till fusionen samt de amorteringar som den fusionerade föreningen gjort därefter.

Självrisk i Not 8 avser vattenskador pga en trasig diskmaskin, dels i den lägenhet där diskmaskinen stod, dels i lägenheten under. Åtgärd av skadorna i lägenheten under har gått på föreningens försäkring.

Förändringar i avtal

Byte av teknisk förvaltare från Öresunds Fastighetsservice till SBC gjordes från och med 2024-01-01.

Avtal tecknades med Veteranpoolen för trädgårdsskötsel från och med mars 2024.

Avtal med Nordic Green Energy tecknades från och med 2024-09-01 avseende elförbrukning. Från och med 1 oktober 2024 tecknades även ett 12 månaders prissäkringsavtal med Nordic Green med ett fast pris för en avtalad volym på elförbrukningen och ett rörligt pris på överstigande förbrukning. Avtalet med E.O.N kvarstår vad gäller elnät och elöverföring.

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2024 genomfört tvättning och målning av rappade fasader på samtliga hus samt fönsterramar i teglad fasad.

Uppgradering av Telias bredband har gjorts under 2024. Nya routrar och TV-boxar har delats ut till samtliga medlemmar och hastigheten har uppgraderats i hus C och D.

Genomgång av samtliga pantsättningar har gjorts för att säkerställa att det inte ligger kvar gamla panter i lägenhetsregistret.

Rengöring av frånluftskanaler i D-huset har genomförts inför kommande justering av stamspjällen i ventilationen. Efter justering av spjällen ska OVK genomföras för hus C och D.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 203 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 204 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 846 762	8 804 705	4 086 763	3 973 995
Resultat efter fin. poster	-2 333 118	53 218	-306 259	16 290
Soliditet (%)	75	75	74	74
Yttre fond	5 009 741	4 332 031	2 076 510	1 465 124
Taxeringsvärde	302 964 000	302 964 000	146 788 000	113 845 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	712	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	83,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 296	8 400	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 831	5 904	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	146	180	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	51	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	48	49	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	30	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	132	130	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,85	2,24	-	-
Räntekänslighet (%)	10,34	11,8	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 440 100 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar 2024 ett negativt resultat som beror på en kombination av tre komponenter: större planerat underhåll i form av målning av putsade fasader, avskrivningar samt ökade räntekostnader.

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Höjning av avgifterna genomfördes den 1/1 2024 med 14 % och den 1/1 2025 med ytterligare 5 %. Styrelsen anser inte att 2024 års förlust påverkar föreningens betalningsförmåga. Styrelsen är helt övertygad att föreningen kommer att ha förmåga att klara framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	207 062 000	-	-	207 062 000
Upplåtelseavgifter	71 048 000	-	-	71 048 000
Fond, yttre underhåll	4 332 031	-	677 710	5 009 741
Balanserat resultat	-2 712 926	53 218	-677 710	-3 337 418
Årets resultat	53 218	-53 218	-2 333 118	-2 333 118
Eget kapital	279 782 323	0	-2 333 118	277 449 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 337 418
Årets resultat	-2 333 118
Totalt	-5 670 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	752 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 920 213
Balanseras i ny räkning	-4 502 323
	-5 670 536

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 846 762	8 804 705
Övriga rörelseintäkter	3	3 047	483 003
Summa rörelseintäkter		9 849 809	9 287 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 708 428	-3 806 510
Övriga externa kostnader	9	-253 698	-563 933
Personalkostnader	10	-192 078	-147 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 676 300	-2 669 034
Summa rörelsekostnader		-8 830 504	-7 187 177
RÖRELSERESULTAT		1 019 305	2 100 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		145 174	60 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 497 597	-2 108 311
Summa finansiella poster		-3 352 423	-2 047 313
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 333 118	53 218
ÅRETS RESULTAT		-2 333 118	53 218

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	363 265 677	365 891 741
Pågående projekt		254 321	0
Summa materiella anläggningstillgångar		363 519 998	365 891 741
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		363 519 998	365 891 741
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		87 984	71 292
Övriga fordringar	13	2 505 969	2 509 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	209 718	158 462
Summa kortfristiga fordringar		2 803 671	2 739 183
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 180 825	4 052 514
Summa kassa och bank		4 180 825	4 052 514
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 984 496	6 791 697
SUMMA TILLGÅNGAR		370 504 495	372 683 438

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 110 000	278 110 000
Fond för yttre underhåll		5 009 741	4 332 031
Summa bundet eget kapital		283 119 741	282 442 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 337 418	-2 712 926
Årets resultat		-2 333 118	53 218
Summa fritt eget kapital		-5 670 536	-2 659 708
SUMMA EGET KAPITAL		277 449 205	279 782 323
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	28 287 107	59 098 357
Summa långfristiga skulder		28 287 107	59 098 357
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	62 058 390	32 377 140
Leverantörsskulder		1 502 036	232 475
Skatteskulder		6 644	16 726
Övriga kortfristiga skulder		0	1 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 201 113	1 175 359
Summa kortfristiga skulder		64 768 183	33 802 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		370 504 495	372 683 438

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 019 305	2 100 531
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 676 300	2 669 034
Omklassificering	0	69 875
	3 695 605	4 839 440
Erhållen ränta	145 174	60 997
Erlagd ränta	-3 499 945	-2 108 311
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	340 834	2 792 126
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 472	663 070
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 286 523	-306 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 559 885	3 149 024
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-304 558	0
Förvärv av finansiella tillgångar	0	2 655 794
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-304 558	2 655 794
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 130 000	-1 176 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 130 000	-1 176 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	125 327	4 628 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 480 274	1 851 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 605 601	6 480 274

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
---------	-------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 883 328	6 915 216
Hysesintäkter, p-platser	1 026 450	997 647
Övriga intäkter	101 210	55 992
Kabel-TV/Bredband	414 621	393 696
El	421 153	442 154
Summa	9 846 762	8 804 705

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	5
Elprisstöd	0	397 594
Övriga intäkter	0	60 819
Försäkringsersättning	0	21 685
Övriga rörelseintäkter	3 049	2 900
Summa	3 047	483 003

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	95 077	251 240
Besiktning och service	250 303	222 994
Städning	139 838	23 995
Trädgårdsskötsel	44 086	4 305
Snöskottning	28 209	49 554
Övrigt	16 155	25 975
Summa	573 669	578 063

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Underhåll	0	4 215
Bostäder	9 705	18 644
Bostäder VVS	10 494	0
Källarutrymmen	0	2 678
Soprum/miljöanläggning	33 493	0
Dörrar och lås/porttele	66 806	95 144
Övriga gemensamma utrymmen	1 008	12 205
VA	57 531	0
Ventilation	70 656	22 443
El	0	83 336
Hissar	182 016	85 192
Fasader	-9 500	9 500
Balkonger	0	3 000
Staket/grind/terrass	0	6 466
Gård/markytor	13 836	700
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	44 957
Summa	436 045	388 480

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	57 400	74 290
Hissar	75 313	0
Fasader	1 787 500	0
Summa	1 920 213	74 290

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	786 906	788 879
Uppvärmning	748 498	760 226
Vatten	506 368	461 506
Sophämtning	109 333	165 502
Summa	2 151 105	2 176 113

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	105 432	110 921
Övrigt	2 549	0
Självrisker	25 000	0
Bredband/Kabeltv	416 036	399 004
Fastighetsskatt	78 380	79 640
Summa	627 397	589 565

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	9 627	21 038
Övriga förvaltningskostnader	62 877	76 673
Revisionsarvoden	10 000	19 000
Ekonomisk förvaltning	171 195	150 284
Konsultkostnader	0	296 938
Summa	253 698	563 933

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 496	138 400
Löner, arbetare	995	0
Sociala avgifter	19 587	9 300
Summa	192 078	147 700

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 497 330	2 106 238
Övriga räntekostnader	267	2 072
Summa	3 497 597	2 108 311

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	391 412 415	188 100 482
Fusion	0	203 311 933
Årets inköp	50 237	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	391 462 652	391 412 415
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 520 674	-11 388 669
Fusion	-0	-11 462 971
Årets avskrivning	-2 676 300	-2 669 034
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 196 974	-25 520 674
Utgående restvärde enligt plan	363 265 677	365 891 741
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>76 696 000</i>	<i>76 696 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	229 964 000	229 964 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000
Summa	302 964 000	302 964 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 212	15
Momsfordran	73 464	55 185
Övriga fordringar	6 517	18 686
Vidarefakturerering	0	7 783
Nabo Klientmedelskonto	2 370 105	1 858 375
Borgo	54 672	569 384
Summa	2 505 969	2 509 429

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 317	86 872
Försäkringspremier	35 226	34 976
Förvaltning	37 175	36 614
Summa	209 718	158 462

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-10-31	4,50 %	14 222 250	14 405 250
Danske Bank	2025-10-31	4,50 %	16 192 000	16 376 000
Danske Bank	2024-12-31	4,49 %		13 934 000
Danske Bank	2025-12-30	2,85 %	31 064 140	17 313 140
Stadshypotek	2026-09-30	4,33 %	28 867 107	29 447 107
Summa			90 345 497	91 475 497
Varav kortfristig del			62 058 390	32 377 140

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 695 497 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 572	110 332
El	83 367	80 162
Uppvärmning	98 650	107 790
Vatten	43 515	39 490
Beräknade uppl. sociala avifter	17 000	20 000
Utgiftsräntor	8 823	11 171
Förutbetalda avgifter/hyror	814 186	776 414
Beräknat revisionsarvode	0	30 000
Summa	1 201 113	1 175 359

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	112 830 000	112 830 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

De båda gamla underhållsplanerna för Bageriet 1 och Bageriet 2 har slagits ihop till en gemensam 50-årig underhållsplan med aktuella kostnader och tidsintervall. Arbetet har utförts av Nabo och den nya underhållsplanen levererades i februari 2025.

Underskrifter

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

Skåne län Malmö

Clemens Persson
Styrelseledamot

Eva Hallgren
Styrelseledamot

Julia Micanovic
Styrelseledamot

Kenth Abäck
Ordförande

Margareta Blom Ström
Styrelseledamot

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

Forvis Mazars AB
Mathias Nilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 13:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.04.2025 16:05

DOCUMENT ID:

S1bC2Pyh0ke

ENVELOPE ID:

BJChDyhRyl-S1bC2Pyh0ke

DOCUMENT NAME:

Brf Bageriet i Malmö, 769617-1425 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGER MARGARETA BLOM STRÖM margareta.blom.strom@brfbageriet.com	Signed Authenticated	15.04.2025 23:15 15.04.2025 21:28	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
2. EVA HALLGREN eva.hallgren@brfbageriet.com	Signed Authenticated	16.04.2025 08:53 16.04.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.252
3. Kenth Rickard Karl-Erik Abäck kenth.aback@brfbageriet.com	Signed Authenticated	16.04.2025 09:40 16.04.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.197.105
4. Erik Clemens Persson clemens.persson@brfbageriet.com	Signed Authenticated	16.04.2025 11:03 16.04.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.197.64
5. JULIA MICANOVIC julia.micanovic@brfbageriet.com	Signed Authenticated	16.04.2025 12:33 16.04.2025 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 153.199.45.41
6. Karl Henrik Mathias Nilsson mathias.nilsson@forvismazars.com	Signed Authenticated	16.04.2025 13:05 16.04.2025 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.16.197.190

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bageriet i Malmö för år 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Uöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bageriet i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Forvis Mazars AB

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 13:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.04.2025 16:05

DOCUMENT ID:

rkmC2w12CJg

ENVELOPE ID:

HJeA2Dkn0Jx-rkmC2w12CJg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bageriet i Malmö.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Henrik Mathias Nilsson	 Signed	16.04.2025 13:04	eID	Swedish BankID
mathias.nilsson@forvismazars.com	Authenticated	16.04.2025 13:04	Low	IP: 217.16.197.190

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed