

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 avhjälpanDET av garantifel fortskridit. Styrelsen har under året upprätthållit kontakten med Oscar Properties samt att man efter sommaren avslutade Wiabs uppdrag att driva frågorna gällande avhjälpning 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 avhjälpanDET 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) överlåtelser 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
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	587 149 090
Disposition av föregående års resultat:		260 000	-11 237 137	10 977 137	0
Årets resultat				-11 529 540	-11 529 540
Belopp vid årets utgång	629 045 000	979 000	-42 874 910	-11 529 540	575 619 550

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-42 874 911
årets förlust	-11 529 540
	-54 404 451

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

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

Resultaträkning

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

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	710 506 489	722 837 057
		710 506 489	722 837 057
Summa anläggningstillgångar		710 506 489	722 837 057
Omsättningstillgångar			
<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
		1 652 181	1 556 545
<i>Kassa och bank</i>		2 626 199	3 264 550
Summa omsättningstillgångar		4 278 380	4 821 095
SUMMA TILLGÅNGAR		714 784 869	727 658 152

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		629 045 000	629 045 000
Fond för yttre underhåll		979 000	719 000
		630 024 000	629 764 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-42 874 911	-31 637 773
Årets resultat		-11 529 540	-10 977 137
		-54 404 451	-42 614 910
Summa eget kapital		575 619 549	587 149 090
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	45 178 235	91 475 405
Summa långfristiga skulder		45 178 235	91 475 405
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		93 987 085	49 033 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		714 784 869	727 658 152

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 planerlig 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 (äkta 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
	140 000 000	140 000 000

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
Vidarefakturerering OP och Spisbrödsfabriken	0	171 300
Ersättning för el till laddstolpar	100 402	26 817
	7 054 593	7 053 395

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
	4 287 118	3 873 003

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	769 264 497	769 065 921
Ingående avskrivningar	-46 228 863	-33 740 712
Årets avskrivningar	-12 529 144	-12 488 151
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 758 007	-46 228 863
Utgående redovisat värde	710 506 490	722 837 058

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
	-136 850 317	-138 191 242

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
	-2 112 830	-2 037 062

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.**

* 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.**

* 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>