

# Årsredovisning 2022

Brf Spisbrödsfabriken

769628-4590



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPISBRÖDSFABRIKEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

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

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

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## RESULTATRÄKNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

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

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

#### Äkta förening

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

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

#### Fastigheten

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

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

#### Lägenhetsfördelning

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

Föreningen har fem uthyrda lokaler med följande löptid:

<i>Hysesgäst</i>	<i>Löptid t.o.m</i>
Puls & Träning Sweden AB	2025-12-30
PL Förmedling AB	2024-01-31
Café Kvarnholmen AB	2026-02-01
Fastum Teknik AB	2023-12-31
Stockholm Sushi AB	2024-02-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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.

#### Gemensamhetsanläggningar

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

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

#### Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas med officialservitut för gång- och cykelväg.

#### Försäkring

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

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-04-28 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Yvonne Robertsson	ordförande
Joakim Lindgren Sindahl	ledamot
Johan Forsman	ledamot
Marie Nordqvist	ledamot
Martin Kagstedt	suppleant
Albin Öhrnberg	suppleant

### Valberedning

Valberedningen består av Pia Jarlheden och Göran Wendin.

### Firmateckning

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

### Revisorer

Till revisor har BoRevision i Sverige AB valts.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Utöver dessa har även ett antal arbetsmöten genomförts. Detta ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd så finns det inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med ekonomisk plan, beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokal area för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

### Avtal med leverantörer

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

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

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 2 281 Kkr. Exkluderar man dem gör föreningen ett likviditetsmässigt överskott och ett positivt resultat om 2 165 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 minskat i jämförelse med år 2021, vilket beror på föreningens löpande amorteringar.

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.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning som i första hand uppgår till 20%, med start 1 januari 2023. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

#### Underhåll/investeringar

En offert för att utöka laddningspunkter i garaget är klart. De som återstår är ett svar från Naturvårdsverket om föreningen får bidrag för installationen eller inte.

Under året har styrelsen gjort en upphandling med Telia gällande bredband/fiber samt ny utrustning till en kostnad om 33 Kkr. Installationen startar i januari 2023.

5-årsbesiktningen har utförts av JM enligt plan

#### Förändringar i avtal

Föreningen har under räkenskapsåret övertagit avtalet gällande hissen som JM tidigare haft med Kone.

#### Övriga händelser

Styrelsen har under året arbetat med förberedelser inför 5-årsbesiktningen, som inneburit utskick, möten samt genomförande.

Styrelsen har även arbetat vidare med att säkerställa att samtliga medlemmar har tillgång till fastighetsappen Loomer. Detta för att kommunikationen ska gå snabbare och enklare mellan styrelsen, fastighetsförvaltaren och medlemmarna.

Samarbetet mellan styrelsen och föreningens tekniska förvaltare rörande besiktningar av lägenheter vid försäljning har under året fortsatt.

I övrigt arbetar styrelsen med löpande administration rörande gemensamhetsavtal med grannföreningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 079 501	6 046 247	5 816 198	6 364 536
Resultat efter fin. poster	-115 634	221 276	-510 389	802 064
Soliditet, %	81	81	80	79
Yttre fond	460 527	364 410	182 460	0
Taxeringsvärde	253 915 000	181 417 000	181 417 000	181 417 000
Bostadsyta, kvm	5 617	5 617	5 617	5 617
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	568	568	568	668
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 613	15 978	16 548	16 940
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	1,05	1,25	1,34
Belåningsgrad, %	18,38	18,72	19,44	19,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	230 545 000	-	-	230 545 000
Upplåtelseavgifter	154 980 000	-	-	154 980 000
Fond, yttre underhåll	364 410	-	96 117	460 527
Balanserat resultat	516 886	221 276	-96 117	642 045
Årets resultat	221 276	-221 276	-115 634	-115 634
<b>Eget kapital</b>	<b>386 627 572</b>	<b>0</b>	<b>-115 634</b>	<b>386 511 938</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	642 045
Årets resultat	-115 634
Totalt	<u>526 411</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	181 920
Balanseras i ny räkning	344 491
	<u>526 411</u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		6 079 501	6 046 247
Rörelseintäkter		91 486	6 799
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 170 987</b>	<b>6 053 046</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 411 326	-2 303 255
Övriga externa kostnader	7	-486 140	-108 568
Personalkostnader	8	-190 426	-187 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 280 765	-2 273 688
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 368 657</b>	<b>-4 873 175</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>802 330</b>	<b>1 179 871</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-918 026	-958 595
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-917 965</b>	<b>-958 595</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-115 634</b>	<b>221 276</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-115 634</b>	<b>221 276</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	473 712 064	475 983 004
Inventarier och installationer	11	259 618	79 675
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>473 971 682</b>	<b>476 062 679</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>473 971 682</b>	<b>476 062 679</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		82 457	89 365
Övriga fordringar	12	55 692	56 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	250 823	240 162
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>388 972</b>	<b>386 253</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 378 017	922 208
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 378 017</b>	<b>922 208</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 766 989</b>	<b>1 308 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>475 738 671</b>	<b>477 371 139</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		385 525 000	385 525 000
Fond för yttre underhåll		460 527	364 410
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>385 985 527</b>	<b>385 889 410</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		642 045	516 886
Årets resultat		-115 634	221 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>526 411</b>	<b>738 162</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>386 511 938</b>	<b>386 627 572</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	44 900 000	45 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 900 000</b>	<b>45 700 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	42 800 000	44 050 000
Leverantörsskulder		464 059	104 141
Skatteskulder		40 771	5 793
Övriga kortfristiga skulder		83 721	71 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	938 182	811 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 326 733</b>	<b>45 043 567</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>475 738 671</b>	<b>477 371 139</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>922 208</b>	<b>2 110 255</b>
Resultat efter finansiella poster	-115 634	221 276
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 280 765	2 273 688
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 165 131</b>	<b>2 494 964</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 720	259 983
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	533 166	-660 572
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 695 577</b>	<b>2 094 375</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-189 768	-82 423
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-189 768</b>	<b>-82 423</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 050 000	-3 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 050 000</b>	<b>-3 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>455 809</b>	<b>-1 188 048</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 378 017</b>	<b>922 208</b>

# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	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.

### Fastighetsskatt/-avgift

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

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avstämning GA Brf Bageriet 3	31 796	63 681
Fastighetsskatt	115 552	103 008
Hysesintäkter, förråd	111 300	114 875
Hysesintäkter, garage	924 060	912 000
Hysesintäkter, lokaler	1 189 872	1 163 812
Pant- och överlåtelseavgifter	37 614	50 421
Parkeringsintäkter	26 880	26 880
TV/Bredband	248 160	246 620
Vattenförbrukning	180 123	132 770
Årsavgifter, bostäder	3 192 720	3 192 720
Övriga intäkter	112 910	46 259
<b>Summa</b>	<b>6 170 987</b>	<b>6 053 046</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	33 874	43 121
Entrémattor	0	9 645
Fastighetsskötsel	171 102	156 549
Larm och bevakning	57 348	58 184
Städning	140 833	94 708
Yttre skötsel	31 006	24 090
<b>Summa</b>	<b>434 163</b>	<b>386 297</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparationer	267 928	203 133
Underhåll	0	85 803
<b>Summa</b>	<b>267 928</b>	<b>288 936</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	301 101	254 185
Sophämtning	178 607	176 809
Uppvärmning	391 440	371 020
Vatten	291 193	341 659
<b>Summa</b>	<b>1 162 341</b>	<b>1 143 673</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	80 914	52 453
Fastighetsskatt	188 130	154 170
Spisbrödets Samfällighetsförening	26 466	24 060
TV/Bredband	251 384	253 666
<b>Summa</b>	<b>546 894</b>	<b>484 349</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avstämning GA Brf Bageriet 3	0	18 039
Ekonomisk förvaltning	127 021	127 812
Förbrukningsinventarier/-material	10 594	9 179
Gemensamhetsanläggning	225 567	-131 966
Pant- och överlåtelsekostnad	37 614	50 421
Revisionsarvoden	18 006	17 858
Övriga externa kostnader	67 338	17 225
<b>Summa</b>	<b>486 140</b>	<b>108 568</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	45 526	44 864
Styrelsearvoden	144 900	142 800
<b>Summa</b>	<b>190 426</b>	<b>187 664</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	917 107	957 974
Övriga räntekostnader	919	621
<b>Summa</b>	<b>918 026</b>	<b>958 595</b>



<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	484 515 000	484 515 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>484 515 000</u>	<u>484 515 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 531 996	-6 261 056
Årets avskrivning	-2 270 940	-2 270 940
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-10 802 936</u>	<u>-8 531 996</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>473 712 064</u></u>	<u><u>475 983 004</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	210 907 300	210 907 300
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	179 200 000	128 600 000
Taxeringsvärde mark	74 715 000	52 817 000
<b>Summa</b>	<b>253 915 000</b>	<b>181 417 000</b>
<b>Not 11, Inventarier och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	82 423	0
Inköp	189 768	82 423
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>272 191</u>	<u>82 423</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 748	0
Avskrivningar	-9 825	-2 748
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-12 573</u>	<u>-2 748</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>259 618</u></u>	<u><u>79 675</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	51 728	51 668
Övriga fordringar	3 964	5 058
<b>Summa</b>	<b>55 692</b>	<b>56 726</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avstämning GA Brf Bageriet 3	31 796	45 761
Ekonomisk förvaltning	31 971	30 376
Försäkringspremier	56 741	52 542
TV/Bredband	24 405	21 049
Vattenförbrukning	50 933	52 226
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 977	38 208
<b>Summa</b>	<b>250 823</b>	<b>240 162</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-02-28	0,46 %	19 150 000	20 000 000
SEB	2025-02-28	1,40 %	22 850 000	23 250 000
SEB	2024-02-28	0,50 %	22 850 000	23 250 000
SEB	2023-02-28	1,70 %	22 850 000	23 250 000
<b>Summa</b>			<b>87 700 000</b>	<b>89 750 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			42 800 000	44 050 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
El	38 245	28 156
Fastighetsskötsel	14 125	0
Förutbetalda avgifter/hyror	635 629	574 849
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	147 936	145 176
Uppvärmning	57 987	58 701
Utgiftsräntor	489	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 271	-12 605
<b>Summa</b>	<b>938 182</b>	<b>811 777</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	99 000 000	99 000 000
<b>Summa</b>	<b>99 000 000</b>	<b>99 000 000</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Yvonne Robertsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Joakim Lindgren Sindahl  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Forsman  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Marie Nordqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision i Sverige AB  
Carina Eriksson  
Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

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

**ID:** 640f1ee5334183cb295e8beb

**Finalized at:** 2023-03-21 08:45:06 CET

**Title:** Årsredovisning 2022 - Brf Spisbrödsfabriken.pdf

**Digest:** dxjcc8k17zV7PeVwzbbAe6TZxKR+bIKRVSYWkguu/Mo=-2

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

## Signees:

- Marie Nordqvist signed at 2023-03-13 14:08:33 CET with Swedish BankID (19660312-XXXX)
- Yvonne Linnea Robertsson signed at 2023-03-13 14:22:07 CET with Swedish BankID (19610718-XXXX)
- Johan Forsman signed at 2023-03-13 14:08:40 CET with Swedish BankID (19840330-XXXX)
- Joakim Lindgren Sindahl signed at 2023-03-13 17:46:55 CET with Swedish BankID (19860630-XXXX)
- Carina Eriksson signed at 2023-03-21 08:45:05 CET with Swedish BankID (19900116-XXXX)

## 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 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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.

#### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022-04-28 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

#### 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 revisionsred 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. Risker 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 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 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 2022 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 räkenskaper. 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.

Nacka

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
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."

**CARINA ERIKSSON**

Revisor

Serienummer: 19900116xxxx

IP: 80.252.xxx.xxx

2023-03-21 07:45:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>