

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bageriet 3

769629-2791

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 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.

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. Föreningen innehar marken med äganderätt. 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. Därtill finns ett garage, i vilken föreningen förfogar över 75 parkeringsplatser (varav 35 är laddplatser). Till varje lägenhet hör ett förråd.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR/UTRYMMEN

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

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Spisbrödsfabriken i Kvarnholmen, vilken innefattar vår gemensamma innergård samt garage. Utöver detta ingår föreningen i Kvarnholmsvägens samfällighetsförening som omfattar vatten- och avlopp för en stor del av Kvarnholmen. En av styrelsens ledamöter sitter med i styrelsen för denna samfällighetsförening. Vidare ingår föreningen i Spisbrödets samfällighetsförening som utgörs av det allmänna garaget i två plan med adress Kvarnholmsvägen 82.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSEN OCH ÖVRIGA FUNKTIONER
ORDINARIE STYRELSELEDAMÖTER

Jonathan Kasche, Ordförande
Emelie Stadjer, Kassör
Lisa Tarasova
Weine Lannsjö
Mathias von Buxhoeveden
Tomas Åkerberg
Anna Persson

VALD T.O.M. ÅRSSTÄMMAN

Avgår 2024-05-13
Avgår 2024-05-13
Avgår 2024-05-13
2024
2024
Avgår 2024-05-13
Avgår 2024-05-13

Nya styrelseledamöter som ersätter Jonathan Kasche, Emelie Stadjer, Tomas Åkerberg och Anna Persson utses på årsstämman 2024-05-13.

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 2023-05-10. Styrelsen har utöver ordinarie föreningsstämma hållit 12 protokollförda sammanträden under året.

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 2023 hölls ordinarie årsstämma i föreningen. I samband med stämman valdes sju medlemmar in till styrelsen, därav fem återinvalda styrelsemedlemmar och två nya.

UTÖKNING AV LADDSTOLPAR I GARAGE

Under första kvartalet 2023 slutfördes installationen av ytterligare 15 laddstolpar i föreningens garage.

5-ÅRSBESIKTNING

Under 2023 har föreningen genomfört en planerad 5-års besiktning då huset nu stått klart i 5 år. Inga nya väsentliga brister eller fel har påträffats sedan den tidigare 2-års besiktningen genomfördes. I samband med att huset nu stått klart i 5 år kommer styrelsen att arbeta för att ta fram en underhållsplan.

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 83 923 kr. Under räkenskapsåret har inga oförutsägbara händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Föreningen hade vid verksamhetsåret ingång 192 medlemmar och vid årets utgång 193 medlemmar.

Under året har 19 överlåtelser av bostadsrätt skett.

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet i föreningen ägs av juridisk person. 9 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

FÖRENINGENS EKONOMI

LÅN

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 136 194 747 kr. Samtliga lån är bundna till fast ränta. En tredjedel är bundet på 3 år med 3,88% ränta (bundet till 2026-03-14), en tredjedel är bundet på 4 år med 0,78% ränta (bundet till 2025-09-25) och en tredjedel är bundet på 1 år med 4,74% ränta (bundet till 2024-10-09). Under året har föreningen amorterat 655 570 kr.

LÖPANDE KOSTNADER

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 941	6 954	6 855	6 810
Resultat efter finansiella poster	-11 496	-11 529	-11 175	-11 444
Soliditet (%)	80,2	80,5	80,7	80,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	819	736	701	701
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 055	16 132	16 290	16 362
Sparande per kvm (kr/kvm)	152	-	-	-
Räntekänslighet (%)	20	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	-	-	-

Upplysning vid förlust

Årets resultat blev -11 496 153 kr (-11 529 540 kr). Att föreningens resultat är negativt beror främst på bokföringsmässiga avskrivningsprinciper om värdeminskning av föreningens byggnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet, föreningen hade under räkenskapsåret ett positivt kassaflöde. I resultatet ingår avskrivningar på -12 567 382 kr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 1 071 229 kr (999 604 kr). Styrelsen upprättar årligen en budget som tar hänsyn till föreningens beräknade ekonomiska åtaganden och justerar avgifterna vid behov för att möta sådana förändringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	629 045 000	979 000	-42 874 911	-11 529 540	575 619 549
Disposition av föregående års resultat:		260 000	-11 789 540	11 529 540	0
Årets resultat				-11 496 153	-11 496 153
Belopp vid årets utgång	629 045 000	1 239 000	-54 664 451	-11 496 153	564 123 396

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-54 664 451
årets förlust	-11 496 153
	-66 160 604
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond.	260 000
i ny räkning överföres	-66 420 604
	-66 160 604

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 940 985	6 954 191
Övriga intäkter	2	445 694	100 402
		8 386 679	7 054 593
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 981 611	-4 287 119
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 567 382	-12 529 144
		-16 548 993	-16 816 263
Rörelseresultat		-8 162 314	-9 761 670
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 503	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 335 341	-1 767 875
		-3 333 838	-1 767 870
Resultat efter finansiella poster		-11 496 152	-11 529 540
Resultat före skatt		-11 496 152	-11 529 540
Årets resultat		-11 496 153	-11 529 540

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

697 966 599

710 506 490

697 966 599

710 506 490

Summa anläggningstillgångar

697 966 599

710 506 490

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

21 259

189 768

Avgifts- och hyresfordringar

141 891

1 297 149

Övriga fordringar

148 842

5 123

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

527 380

160 141

839 372

1 652 181

Kassa och bank

4 249 929

2 626 199

Summa omsättningstillgångar

5 089 301

4 278 380

SUMMA TILLGÅNGAR

703 055 900

714 784 870

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		629 045 000	629 045 000
Fond för yttre underhåll		1 239 000	979 000
		630 284 000	630 024 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-54 664 451	-42 874 911
Årets resultat		-11 496 153	-11 529 540
		-66 160 604	-54 404 451
Summa eget kapital		564 123 396	575 619 549
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	90 048 776	45 178 235
Summa långfristiga skulder		90 048 776	45 178 235
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	46 145 971	91 672 082
Leverantörsskulder		1 601 622	182 435
Övriga skulder		78 159	19 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 057 976	2 112 830
Summa kortfristiga skulder		48 883 728	93 987 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		703 055 900	714 784 870

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-11 496 153	-11 529 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12 567 382	12 529 144
Betald skatt	5 121	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 076 350	999 599
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	1 323 767	-163 780
Förändring av kortfristiga fordringar	-516 080	68 149
Förändring av leverantörsskulder	1 419 187	-65 971
Förändring av kortfristiga skulder	-996 434	63 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 306 790	901 151
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-27 491	-198 576
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 491	-198 576
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-655 570	-1 340 926
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-655 570	-1 340 926
Årets kassaflöde	1 623 729	-638 351
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 626 199	3 264 550
Likvida medel vid årets slut	4 249 929	2 626 199

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 5 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	15 år
Laddstolpar	5 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 947 172	6 021 611
Hyror garage	968 450	923 995
Intäkt andrahandsuthyrningsavgifter	25 363	8 585
Ersättning för el till laddstolpar	130 766	100 402
Erhållet elstöd	116 046	0
Övriga intäkter	198 882	0
	8 386 679	7 054 593

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband samt IP-telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighets el	564 659	561 066
Vatten och avlopp	640 260	474 296
Uppvärmning	607 143	557 423
Avfall	295 890	307 472
Fastighetsförsäkringspremier	112 175	102 129
Reparation och underhåll av fastighet	83 923	457 279
Yttre underhåll, ink snöröjning och fönsterputs	104 835	72 100
Garagestädning och entermatta	19 580	139 062
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	516 710	500 458
Redovisningstjänster	189 714	183 060
Ownit Bredband	67 778	144 963
Ersättningar till revisor	31 875	30 938
Övriga fastighetskostnader	332 465	252 037
Samfällighetsavgift	99 182	30 318
Styrelsearvode och styrelselön inkl soc avg.	217 043	213 058
Nedskrivning fordran OP	0	152 055
El-kostnad garage	26 170	109 404
Konsultarvoden	68 750	0
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	3 459	0
	3 981 611	4 287 118

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	769 264 497	769 065 921
El-laddstolpar till garge	27 491	198 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	769 291 988	769 264 497
Ingående avskrivningar	-58 758 007	-46 228 863
Årets avskrivningar	-12 567 382	-12 529 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 325 389	-58 758 007
Utgående redovisat värde	697 966 599	710 506 490

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del (mindre än 1 år) 46 145 971 kr
Beräknat belopp att amortera 1 år 885 000 kr

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB, ränta 3,88%, villkorsändringsdag 20260317	-45 244 756	-45 410 615
SBAB, ränta 0,78%, villkorändringsdag 20250925	-45 282 413	-45 594 947
SBAB, ränta 4,74%, villkorändringsdag 20241009	-45 667 578	-45 844 755
	-136 194 747	-136 850 317

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	-692 527	-1 799 172
Upplupna kostnader	-365 449	-313 658
	-1 057 976	-2 112 830

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
	140 000 000	140 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen utvärderar löpande räntekostnaderna och prognostiserar för ökade räntor framöver. Föreningen har en stabil ekonomi med ett positivt kassaflöde. För att ha en fortsatt god ekonomi i föreningen trots ökade räntekostnader har styrelsen valt att från 1 januari 2024 höja årsavgifterna med 10% samt valt att höja avgiften för parkeringsplatserna med 200 kr/månad. Detta kommer att ge föreningen ytterligare intäkter om cirka 900 tkr per år.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jonathan Kasche
Ordförande

Weine Lannsjö

Anna Persson

Mathias von Buxhoeveden

Emelie Stadjer

Lisa Tarasova

Tomas Åkerberg

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.