

ÅRSREDOVISNING 2018



BRF BAGERIET 1

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Föreningens ekonomiska förvaltare

BoNea 
DIN BRF PARTNER

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HRS", "LH", and a large stylized signature.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bageriet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-24. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen förvärvade 2011-05-18 fastigheten Oket 24 i Malmö kommun. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Sverige AB 2011-04-06.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2018-01-01 - 2018-12-31:

Ordinarie ledamöter

Kenth Abäck, ordförande
Els-Marie Nilsson
Lars Axelsson
Margareta Blom Ström
Sune Follin

2018-01-01 – 2018-12-31
2018-01-01 – 2018-12-31
2018-01-01 – 2018-12-31
2018-01-01 – 2018-12-31
2018-01-01 – 2018-12-31

ABS
S
14
Te
en

Suppleanter

Max Nilsson	2018-01-01 – 2018-12-31
Liselott Ekdahl	2018-01-01 – 2018-12-31
Martin Johansson	2018-01-01 – 2018-12-31
Andreas Johnsson	2018-01-01 – 2018-05-02
Marcus Lindén	2018-05-02 – 2018-12-31

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening eller en ledamot i förening med en suppleant.

Revisor

Ernst & Young Auktoriserad revisor utses av Ernst & Young

Valberedning

valda på stämman 2018 fram till stämman 2019

Bo Blom Ström
Tommy Axelsson
Ingalill Floreng

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Oket 24 har en tomtareal om 2664 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under 2012, inflyttning påbörjades 2012.
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2012. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen utgörs av två byggnader med totalt 72 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 39 garageplatser och 11 parkeringsplatser. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan uppgår till 5 369 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning:

TYP	Antal
1 RoK	1
2 RoK	35
3 RoK	28
4 RoK	8

Samfälligheter

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar.

1) Samfällighet omfattande området där miljöhusen står, 32 parkeringsplatser (10 för Balder (Coop-fastigheten) samt 11 vardera för resp. bostadsrättsförening), övriga området mellan fastigheterna

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HBS", "TR", and "KA".

inklusive tillfartsvägen från Helsingborgsgatan, de två yttre grindarna mot Helsingborgsgatan resp. Norra Parkgatan samt dagvattenledningar och belysning. Medlemmar är de båda bostadsrättsföreningarna Bageriet 1 och 2 samt Fastighets AB Balder. Andelsfördelning och därmed också fördelning av kostnaderna mellan parterna är att dessa delas på tre och att vardera parten tar en del.
2) Samfällighet omfattande Brf Bageriet 1 och 2 för att sköta gården mellan hus B och C samt garaget.

Fastighetsskatt

Enligt gällande lag är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första femton åren från färdigställande. Därefter utgår full fastighetsskatt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-02. 26 medlemmar var närvarande och 20 bostadsrättslägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har styrelsen främst arbetat med olika arbetsgrupper för att få fram underlag avseende eventuella byte till LED lampor i trapphus, taggbaserat inpasseringssystem samt ändring av gårdsmiljö.

Utfört underhåll

Då föreningens fastighet är relativt ny har inget större underhåll utförts under året.

Framtida underhåll

Styrelsen har inte identifierat och planlagt något specificerat framtida underhåll utöver det som kommer fram från arbetsgrupperna som arbetar med LED lampor, tagg system och gårdsmiljö.

Bostadsrättstillägg i hemförsäkringen

Styrelsen har redan 2014 tagit beslut om och ändrat föreningens fastighetsförsäkring så att det i försäkringen numera ingår ett så kallat bostadsrättstillägg. Medlemmarna behöver alltså inget bostadsrättstillägg i sina hemförsäkringar.

Kommittéer

Under året har styrelsen haft aktiviteter och ärenden gällande

Klotter

LED-armaturer

Taggsystem

Miljön på innergårdar

Utveckling av garaget

Samarbete i de samfälligheter som föreningen är delaktig i

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "ABBS C", "LH", and several illegible signatures.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 102 (101) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 9 (8) st överlåtelse under 2018.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 800 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014-01-01 då de sänktes med 5 %. För 2019 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Föreningens ekonomi

Styrelsen anser att föreningens ekonomi och kassaflöde är gott samt att likviditeten är betryggande.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>				
Nettoomsättning	4 165	4 174	4 206	4 198
Årets resultat	108	-201	26	-221
Totalt eget kapital	133 413	133 305	133 506	133 480
Balansomslutning	183 363	183 927	185 899	186 477
Soliditet	72,8%	72,5%	71,8%	71,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	181 400	182 619	183 838	185 057
Taxeringsv., byggnader och mark	102 094	102 094	102 094	102 094
Taxeringsvärde, byggnader	76 094	76 094	76 094	76 094
Årsavgift kr/kvm	611	611	611	611
Låneskuld	49 064	49 614	51 595	52 145
Låneskuld kr/kvm	9 138	9 241	9 610	9 712
Belåningsgrad	48%	49%	51%	51%
Amortering under året	550	1 981	550	1 893
Likvida medel	1 750	1 103	1 880	1 227
Likviditet	137%	83%	153%	101%
Kassaflöde kr/kvm	250	190	232	186
Avsättning till underhållsfond/kvm	33	33	30	30

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "Kassa" and several illegible signatures.

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikten

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm (bostadsyta)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta)

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 642 000	36 268 000	822 280	-226 370	-200 827
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-200 827	200 827
Årets avsättning enl. UH- plan			178 000	-178 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-15 750	15 750	
Årets resultat					107 945
Belopp vid årets utgång	96 642 000	36 268 000	984 530	-589 447	107 945

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-427 197
Avsättning till underhållsfond	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	15 750
Årets resultat	107 945
Summa	-481 502

Styrelsen föreslår följande disposition:


Till balanserat resultat överförs	-481 502
Summa	-481 502

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FBS", "C", "KA", and "Fo".

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 165 115	4 173 988
Summa rörelseintäkter		4 165 115	4 173 988
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 805 441	-1 779 338
Övriga externa kostnader	4	-26 257	-23 062
Personalkostnader och arvoden	5	-78 953	-111 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 218 868	-1 218 868
Summa rörelsekostnader		-3 129 519	-3 132 379
Rörelseresultat		1 035 596	1 041 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 811	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-929 462	-1 242 438
Summa finansiella poster		-927 651	-1 242 436
Resultat efter finansiella poster		107 945	-200 827
Årets resultat		107 945	-200 827

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HBS" and "H".

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	181 399 985	182 618 853
Summa materiella anläggningstillgångar		181 399 985	182 618 853
Summa anläggningstillgångar		181 399 985	182 618 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 023	2 443
Övriga fordringar	9	44 096	1 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	156 566	200 687
Summa kortfristiga fordringar		212 685	204 295
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 750 190	1 103 490
Summa kassa och bank		1 750 190	1 103 490
Summa omsättningstillgångar		1 962 875	1 307 785
SUMMA TILLGÅNGAR		183 362 860	183 926 638

HRB C
För


Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 910 000	132 910 000
Fond för yttre underhåll		984 530	822 280
Summa bundet eget kapital		133 894 530	133 732 280
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-589 447	-226 369
Årets resultat		107 945	-200 827
Summa fritt eget kapital		-481 502	-427 196
Summa eget kapital		133 413 028	133 305 084
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	48 514 250	49 064 250
Summa långfristiga skulder		48 514 250	49 064 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	550 000	550 000
Leverantörsskulder		231 928	276 350
Skatteskulder		34 034	61 880
Övriga skulder		0	3 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	619 620	666 022
Summa kortfristiga skulder		1 435 582	1 557 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 362 860	183 926 638

MBS C
te.
R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,83 (120 år)

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas från 2017 av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift de första femton år för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

HBS C UA
Ste. R

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	3 281 559	3 281 559
Hysesintäkter, garage	389 790	397 872
Hysesintäkter, p-platser	72 800	77 250
Avgift, el	171 729	194 772
Avgift, TV/Bredband/Tele	215 136	208 584
Överlåtelse och pantsättningsavgift	12 723	11 872
Andrahandsupplåtelseavgift	13 038	0
Övriga intäkter	8 340	2 079
	4 165 115	4 173 988

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	133 513	141 351
Periodiskt underhåll	15 750	0
El	466 860	376 304
Uppvärmning	346 622	320 703
Vatten & avlopp	134 354	139 677
Avfallshantering	81 584	65 097
Fastighetsförsäkring	54 969	53 875
TV/Bredband/Tele	217 515	208 442
Fastighetsskötsel och städning	130 371	137 298
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	18 898	8 587
Fastighetsskatt	30 940	61 880
Förvaltningskostnader	84 468	81 350
Underhållsplan	0	25 000
Besiktningsskostnader	16 791	86 514
Driftsuppföljning	10 950	10 950
Övriga kostnader	61 856	62 310
	1 805 441	1 779 338

Specificering av periodiskt underhåll

Nya grindar	15 750	0
	15 750	0

MBS C
te. 

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	17 000	15 475
Övriga kostnader	9 257	7 587
	26 257	23 062

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	66 500	88 900
Bilersättning	70	0
Sociala avgifter	12 383	22 211
	78 953	111 111

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från placeringar	1 811	0
Övriga ränteintäkter	0	2
	1 811	2

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	929 145	1 242 438
Övriga räntekostnader	317	0
	929 462	1 242 438

ARS < UK
Fo. 

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Oket 24 i Malmö kommun.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	146 270 000	146 270 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	146 270 000	146 270 000
Ingående avskrivningar	-5 241 147	-4 022 279
Årets avskrivningar	-1 218 868	-1 218 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 460 015	-5 241 147
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	41 590 000	41 590 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	41 590 000	41 590 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	181 399 985	182 618 853
Taxeringsvärden byggnader	76 094 000	76 094 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	102 094 000	102 094 000

Värdeår 2012.

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	30 947	2
Övriga fordringar	13 149	1 163
	44 096	1 165

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	51 185	50 316
Elavläsning	50 019	68 012
El	0	29 436
TV/Bredband/Tele	36 231	36 263
Övriga	19 131	16 660
	156 566	200 687

QBS C 14

Q. 14. 14

Brf Bageriet 1
Org.nr 769617-1425

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, transaktionskonto	748 379	1 103 490
SBAB, placeringskonto	1 001 811	0
	1 750 190	1 103 490

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,45	2020-10-23	15 905 250	16 088 250
Swedbank Hypotek AB	3,33	2022-10-25	17 342 000	17 526 000
Danske Bank	0,74	2019-10-31	15 817 000	16 000 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-550 000	-550 000
			48 514 250	49 064 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 46,3 mkr.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
varav i eget förvar	0	0
	55 000 000	55 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	332 059	345 962
Revisionskostnad	16 000	14 500
Styrelsearvode och sociala avgifter	53 758	86 436
Räntekostnad	214 803	219 124
Övriga	3 000	0
	619 620	666 022

[Handwritten signatures and initials]

Brf Bageriet 1

Malmö 2019-03-20



Kenth Abäck
Ordförande



Lars Axelsson
Ledamot



Els-Marie Nilsson
Ledamot



Margareta Blom Ström
Ledamot



Sune Follin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29



Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bageriet 1 org.nr 769617-1425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bageriet 1 för år 2018.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bageriet 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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
- 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.

Malmö den 29 april 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor