

UTKAST AV Årsredovisning 2022

BRF BAGERIET 2

769618-4477



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BAGERIET 2

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2008-05-26.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Oket 23 Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 5 521 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Magnus Örnberg	Ordförande
Anders Karlsson	Ledamot
Eva Hallgren	Ledamot
Julia Micanovic	Ledamot
Jonas Dahlström	1:e suppleant
Kevin Örtegren	2:e suppleant tom 2022-12-01

VALBEREDNING

Karin Andersson och Thomas Wallenberg.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två styrelseledamöter eller av en styrelseledamot och en styrelsesuppleant

REVISORER

Mathias Nilsson

Revisor Mazars AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2022	Målning av entréer, utvändiga trappor, miljöhus samt staket vid uteplatser
2022	Uppfräschning av trädgårdarna
2021	Underhållsspolning av avloppsstammar och lägenhetsavlopp.
2021	Rensning av frånluftskanaler, byte av UV-ljus
2020	Installation av 10 laddplatser för elbilar/laddhybrider i garage
2020	Rengöring av frånluftsdon samt kontroll och justering av inställningar
2019- 2021	Byte till LED-belysning i trapphus (2019), garage (2020) samt utearmaturer (2021)

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Bättringsmålning trapphus
2023	Byte av UV-ljus
2023	Framtagning av åtgärdsförslag för ventilation
2023	Byte av elmätare för individuell förbrukning
2026	Översyn och underhåll av fönster och fönsterdörrar
2029	Översyn och underhåll av värmeväxlare och frånluftsfläktar
2029	Översyn och underhåll av pumpar, spolning av avloppsledning
2029	Byte av ledningar för TV, data och tele
2029	Översyn och underhåll av hissar
2030	Tvätt, målning och reparation av entréer/trapphus efter behov

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning. From 2023-01-01 gemensamt avtal med Bageriet 1
Teknisk förvaltning, lokalvård, fastighetsjour samt snö-/halkbekämpning (tom 2022-12-31)

Nabo
Sydsverige
Entreprenad

Teknisk förvaltning, lokalvård, trädgårdsskötsel, fastighetsjour samt snö-/halkbekämpning. Nytt avtal from 2023-01-01, gemensamt avtal med Bageriet

Öresunds
Fastighetsservice

Trädgårdsskötsel (tom 2022-12-31)	Greenwelle
El resp Fjärrvärme	Eon
Fastighetsförsäkring. From 2022-12-01 gemensamt avtal med Bageriet 1	Länsförsäkringar
Vatten och avlopp resp Avfallshantering	VA Syd
Avfallsåtervinning	Stena Recycling
Service på undercentral, ventilationsanläggning samt pumpar	GK
Service på hissar och garageport	KONE
Brandskydd	Avarn
Service på brandsläckare	Presto
Bredband, TV, telefoni	Telia
Support och service på laddstationer för elbilar	Compleo
Verktyg för elavläsning	OurEnergy

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Styrelsen lyckades inte få till stånd någon efterbesiktning avseende kvarstående anmärkningar från 5-års garantibesiktningen (som genomfördes under 2019), så garantiprojektet stängdes under året utan att någon uppgörelse kunnat träffas med Peab. Fortsatt felsökning och analys av ventilationen har gjorts med hjälp av extern ventilationskonsult.

Julmingel på gården för medlemmarna genomfördes i december med god uppslutning. Digitalt bobrev med information till medlemmarna har skickats ut vid 16 tillfällen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pågående fusion av Bageriet 1 och Bageriet 2

Under 2022 togs en fördjupad fusionsplan för Bageriet 1 och Bageriet 2 fram av Jurideko tillsammans med en arbetsgrupp med representanter för båda föreningarna och fusionsplanen registrerades hos Bolagsverket i juni. Under hösten hölls två extra föreningsstämmor (15/9 samt 7/11) och stämmorna godkände fusionsplanen. Bolagsverket behandlar för närvarande vår ansökan om att få verkställa fusionsplanen.

Ekonomi

Under 2022 har föreningens lån amorterats med 895 KSEK. Ett av föreningens 3 lån omsattes under året från fast ränta 1,58% till rörlig 3-månaders-ränta (2,39% per 2022-10-01).

Föreningen har fortsatt stabil ekonomi och avsätter planenligt 381 000 SEK för framtida underhåll.

För 2022 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med ca 8,1% för att möta ökade räntekostnader samt höjda taxor för el, fjärrvärme mm.

Under året har föreningen tillämpat schablondebitering av elförbrukningen baserat på resp lägenhets bostadsyta, p.g.a problem med individuell avläsning av elförbrukningen. Nya elmätare för individuell mätning av förbrukningen upphandlades under hösten, men installationen har försenats till följd av leveransproblem.

Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för elförbrukning och Telia triple play.

Förändringar i avtal

Under året har nya avtal för ekonomisk förvaltning resp teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel upphandlats gemensamt med Bageriet 1. Upphandlingen innebär att Nabo kvarstår som ekonomisk förvaltare men att vi från årsskiftet 2023 byter teknisk förvaltare till Öresunds Fastighetsservice, som också tar hand om trädgårdsskötseln. De nya förvaltningsavtalen innebär en årlig besparing för Bageriet 2 på ca 100 KSEK.

Under 2022 tecknades nytt serviceavtal med KONE hissar, vilket innebär en sänkt årskostnad med ca 23 KSEK från och med 2023.

Övriga uppgifter

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar – Oket samfällighetsförening och Bageriet samfällighetsförening.

Oket samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Oket ga:1, som omfattar körvägar, kommunikationsytor, belysning, port, grind, parkeringsytor med tillhörande anordningar, dagvattenledningar, och brunnar. Medlemmar är de båda bostadsrättsföreningarna Bageriet 1 och Bageriet 2 samt Oket 20 AB. Bageriet 2 har 11 av 32 andelar, Bageriet 1 har 11 andelar och Oket 20 AB 10 andelar.

Bageriet samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Oket ga:2, som omfattar garage, nerfartsramp, kommunikationsyta och gårdsutrymme. Medlemmar är de båda bostadsrättsföreningarna Bageriet 1 och Bageriet 2. Bageriet 2 har 75 av 147 andelar i Oket ga:2.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 189 513	4 221 010	4 147 397	4 335 946
Resultat efter fin. poster	-201 559	118 246	131 485	-96 811
Soliditet, %	75	75	75	74
Yttre fond	1 924 521	1 767 309	1 601 555	1 394 510
Taxeringsvärde	156 176 000	122 160 000	122 160 000	122 160 000
Bostadsyta, kvm	5 521	5 521	5 521	5 521
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	587	587	587	618
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 575	8 737	8 918	9 099
Belåningsgrad, %	24,70	24,98	25,32	25,66

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	110 420 000	-	-	110 420 000
Upplåtelseavgifter	34 780 000	-	-	34 780 000
Fond, yttre underhåll	1 767 309	-	157 212	1 924 521
Balanserat resultat	-262 296	118 246	-157 212	-301 263
Årets resultat	118 246	-118 246	-201 559	-201 559
Eget kapital	146 823 258	0	-201 559	146 621 699

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-301 263
Årets resultat	-201 559
Totalt	-502 822

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	-502 822
	-502 822

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 189 513	4 221 010
Rörelseintäkter		7 422	7 688
Summa rörelseintäkter		4 196 935	4 228 698
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 198 819	-1 942 123
Övriga externa kostnader	8	-199 023	-168 284
Personalkostnader	9	-137 708	-124 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 411 452	-1 411 950
Summa rörelsekostnader		-3 947 002	-3 647 336
RÖRELSERESULTAT		249 933	581 362
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 157	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-453 649	-463 116
Summa finansiella poster		-451 492	-463 116
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201 559	118 246
ÅRETS RESULTAT		-201 559	118 246

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	191 647 587	193 059 039
Pågående projekt		136 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		191 784 462	193 059 039
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		191 784 462	193 059 039
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		269 548	30 093
Övriga fordringar	12	0	14 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 026	81 526
Summa kortfristiga fordringar		304 574	126 092
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 655 794	2 591 004
Summa kassa och bank		2 655 794	2 591 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 960 368	2 717 096
SUMMA TILLGÅNGAR		194 744 830	195 776 135

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 200 000	145 200 000
Fond för yttre underhåll		1 924 521	1 767 309
Summa bundet eget kapital		147 124 521	146 967 309
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-301 263	-262 296
Årets resultat		-201 559	118 246
Summa fritt eget kapital		-502 822	-144 051
SUMMA EGET KAPITAL		146 621 699	146 823 258
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	17 313 140	32 172 107
Summa långfristiga skulder		17 313 140	32 172 107
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 027 107	16 063 140
Leverantörsskulder		160 023	118 468
Skatteskulder		4 910	2 769
Övriga kortfristiga skulder		4 993	4 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	612 958	591 678
Summa kortfristiga skulder		30 809 991	16 780 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 744 830	195 776 135

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bageriet 2 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	0,83-10 %
---------	-----------

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	10 478	397
Balkongavgift	0	57 564
Hysesintäkter bredband	187 200	187 200
Hysesintäkter el	187 309	158 225
Hysesintäkter garage	427 000	453 300
Hysesintäkter p-plats	79 100	78 400
Laddbox	24 600	13 200
Årsavgifter, bostäder	3 242 412	3 242 360
Övriga intäkter	38 836	38 052
Summa	4 196 935	4 228 698

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	65 097	26 529
Fastighetsskötsel	102 277	102 197
Fastskötsel/städ tjänster	0	7 580
Snöskottning	0	10 469
Trädgårdsarbete	122 485	61 000
Övrigt	9 932	1 632
Summa	299 791	209 406

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	5 541	-58
Bostäder	6 414	1 481
Bostäder VVS	9 408	10 649
Dörrar och lås/porttele	70 595	13 464
El	1 739	8 056
Fasader	0	6 931
Garage och p-platser	19 757	7 218
Gård/markytor	3 999	5 238
Hissar	64 570	59 937
Reparationer	10 710	42 164
Ventilation	96 121	58 621
Värme	0	3 087
Övriga gemensamma utrymmen	31 320	7 508
Summa	320 173	224 295

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
El	0	19 756
Gård/markytor	57 895	0
VA	0	58 594
Ventilation	109 893	136 896
Övrigt plan. UH	56 000	0
Summa	223 788	215 246

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	406 309	385 890
Sophämtning	98 723	96 973
Uppvärmning	355 046	358 654
Vatten	206 455	179 042
Summa	1 066 533	1 020 559

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	190 280	191 968
Fastighetsförsäkringar	53 994	49 048
Fastighetsskatt	41 760	31 600
Övrigt	2 500	0
Summa	288 534	272 616

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	93 032	88 557
Förbrukningsmaterial	27 810	2 672
Juridiska kostnader	0	15 625
Konsultkostnader	37 439	6 500
Programvaror	5 550	8 499
Revisionsarvoden	14 625	15 625
Övriga förvaltningskostnader	20 567	30 806
Summa	199 023	168 284

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	29 713	27 780
Styrelsearvoden	105 000	95 200
Övriga arvoden	2 995	2 000
Summa	137 708	124 980

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	453 588	463 116
Övriga räntekostnader	61	0
Summa	453 649	463 116

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	203 110 558	203 110 558
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 110 558	203 110 558
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 051 519	-8 639 569
Årets avskrivning	-1 411 452	-1 411 950
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 462 971	-10 051 519
Utgående restvärde enligt plan	191 647 587	193 059 039
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 106 000</i>	<i>35 106 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 176 000	87 160 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	35 000 000
Summa	156 176 000	122 160 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	1 580
Skattekonto	0	74
Övriga fordringar	0	12 818
Summa	0	14 472

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	-3	0
Förvaltning	0	23 258
Räntor	6 591	6 591
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 438	51 677
Summa	35 026	81 526

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	0,55 %	14 858 967	14 858 967
Stadshypotek	2024-09-30	0,60 %	17 313 140	17 313 140
Stadshypotek	2023-09-29	3,14 %	15 168 140	16 063 140
Summa			47 340 247	48 235 247

Varav kortfristig del 30 027 107

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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	32 991	29 912
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
El	35 469	36 836
Fastighetsskötsel	0	8 344
Försäkringspremier	4 709	0
Förutbetalda avgifter/hyror	353 490	331 198
Uppvärmning	50 771	55 867
Utgiftsräntor	1 591	13 621
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 937	99 900
Summa	612 958	591 678

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	57 830 000	57 830 000
Summa	57 830 000	57 830 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2023-03-17 är genomförd fusion registrerats hos Bolagsverket innebärande att Bostadsrättsföreningen Bageriet 2, 769618-4477, har uppgått i Bostadsrättsförening Bageriet 1, 769617-1425. Det innebär att från 2023-03-17 finns inte Bostadsrättsföreningen Bageriet 2 utan lever vidare tillsammans i Bostadsrättsförening Bageriet 1 som tagit över alla ansvar och tillgångar.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Magnus Örnberg
Ordförande

Anders Karlsson
Ledamot

Eva Hallgren
Ledamot

Julia Micanivoc
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Mazars AB
Mathias Nilsson
Revisor