

Årsredovisning 2024

Brf Spisbrödsfabriken

769628-4590



 Hy-utRHyo1l-S1SdFCHyokx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Spisbrödsfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

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.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

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. Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 064 kvm, varav 5 617 kvm utgör lägenhetsyta och 447 kvm lokalyta. Samtliga lokaler i föreningen är uthyrda.

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 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.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Marie Nordqvist	Ordförande
Joakim Lindgren Sindahl	Styrelseledamot
Johan Forsman	Styrelseledamot
Yvonne Robertsson	Suppleant
Albin Öhrnberg	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Göran Wendin och Pia Jarlheden.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Carina Westlund Myrén på BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighets försäkring	Trygghansa
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone
Portsystem	Certego
Skötsel av gården	JM Trädgård
Teknisk förvaltning	Jacobsen Properties AB
Vatten , sopor	Nacka Vatten och Avfall

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Spisbrödet.

Samfällighetsföreningen registrerades hos Lantmäteriet 2017-08-15, och hos Skatteverket 2017-08-21. Förenings säte är i Nacka kommun, och har som syfte att förvalta gemensamhetsanläggningarna för Sicklaön GA:138 och GA:139. GA:138 består av underjordiskt garage i två plan, med adress Kvarnholmsvägen 84-86. GA:139 består av grundläggning, stödmur, trapphus och dränerings ledningar. Föreningen är försäkrad i Trygg Hansa. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 2 298 Kkr. Exkluderar man dem gör föreningen ett likviditetsmässigt överskott och ett positivt resultat om 492 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 ökat i jämförelse med år 2023, vilket beror på den högre räntan som belastat föreningen under året.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde

Under verksamhetsåret har armaturer i garaget, i port 88 och port 86 bytts ut till LED armaturer. Föreningen har även lagat garageporten samt bytt ut alla handkontroller till garaget.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 5%. Efter budgetarbetet hösten 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med ytterligare 10 % from 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 450 962	7 156 065	6 079 501	6 046 247
Resultat efter fin. poster	-1 806 283	-406 421	-115 634	221 276
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	1 935 112	642 447	460 527	364 410
Taxeringsvärde	253 915 000	253 915 000	253 915 000	181 417 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	847	793	631	635
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,6	61,5	57,4	58,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 207	15 361	15 613	15 978
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 086	11 454	11 642	11 914
Sparande per kvm totalyta, kr	135	258	287	343
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	33	40	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	65	52	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	51	39	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	209	149	131	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	2,32	1,03	1,05
Räntekänslighet (%)	17,94	19,37	24,76	25,18

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 108 043 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Räknas avskrivningarna bort gör föreningen ett positivt resultat ca 1,2 Mkr. Föreningen har även valt att höja årsavgifterna from 1 januari 2025 med 10% för att förbättra föreningen ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	230 545 000	-	-	230 545 000
Upplåtelseavgifter	154 980 000	-	-	154 980 000
Fond, yttre underhåll	642 447	-	1 292 665	1 935 112
Balanserat resultat	344 491	-406 421	-1 292 665	-1 354 595
Årets resultat	-406 421	406 421	-1 806 283	-1 806 283
Eget kapital	386 105 517	0	-1 806 283	384 299 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 354 595
Årets resultat	-1 806 283
Totalt	-3 160 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	669 138
Att från yttre fond i anspråk ta	-328 841
Balanseras i ny räkning	-3 501 175
	-3 160 878

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 450 962	7 156 065
Övriga rörelseintäkter	3	149 392	91 841
Summa rörelseintäkter		7 600 354	7 247 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 473 476	-2 531 310
Övriga externa kostnader	9	-575 619	-604 345
Personalkostnader	10	-225 909	-206 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 298 156	-2 298 156
Summa rörelsekostnader		-6 573 160	-5 640 796
RÖRELSERESULTAT		1 027 194	1 607 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 448	1 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 838 925	-2 014 969
Summa finansiella poster		-2 833 477	-2 013 531
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 806 283	-406 421
ÅRETS RESULTAT		-1 806 283	-406 421

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	469 170 184	471 441 124
Maskiner och inventarier	13	205 186	232 402
Summa materiella anläggningstillgångar		469 375 370	471 673 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		469 375 370	471 673 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		86 168	94 179
Övriga fordringar	14	39 055	4 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	444 069	407 198
Summa kortfristiga fordringar		569 292	505 701
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 241 505	1 548 646
Summa kassa och bank		1 241 505	1 548 646
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 810 797	2 054 347
SUMMA TILLGÅNGAR		471 186 167	473 727 873

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		385 525 000	385 525 000
Fond för yttre underhåll		1 935 112	642 447
Summa bundet eget kapital		387 460 112	386 167 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 354 595	344 491
Årets resultat		-1 806 283	-406 421
Summa fritt eget kapital		-3 160 878	-61 930
SUMMA EGET KAPITAL		384 299 234	386 105 517
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	40 881 250
Summa långfristiga skulder		0	40 881 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	85 416 250	45 402 000
Leverantörsskulder		338 888	270 201
Skatteskulder		25 714	68 053
Övriga kortfristiga skulder		57 854	75 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 048 227	924 961
Summa kortfristiga skulder		86 886 933	46 741 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		471 186 167	473 727 873

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 027 194	1 607 110
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 298 156	2 298 156
	3 325 350	3 905 266
Erhållen ränta	5 448	1 437
Erlagd ränta	-2 837 608	-2 010 904
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	493 190	1 895 800
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 591	-116 729
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	130 260	-191 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 859	1 587 379
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-867 000	-1 416 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-867 000	-1 416 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-307 141	170 629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 548 646	1 378 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 241 505	1 548 646

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 370 004	4 074 052
Hysesintäkter, lokaler	1 391 555	1 293 387
Hysesintäkter, p-platser	951 040	951 870
Hysesintäkter, förråd	67 600	130 375
Fastighetsskatt	129 852	115 544
TV/Bredband	282 000	273 540
Övriga intäkter	6 118	500
Vattenförbrukning	131 490	128 125
Parkeringsintäkt Parkman	26 880	29 120
Pant- och överlåtelseavgifter	28 988	34 101
GA Brf Bageriet	65 435	125 451
Summa	7 450 962	7 156 065

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	123 222	5 979
Elstöd	26 170	85 862
Summa	149 392	91 841

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	124 617	5 933
Fastighetsskötsel	178 423	172 358
Larm och bevakning	94 193	78 608
Städning	144 979	146 702
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	143 294	0
Besiktning och service	43 197	27 427
Trädgårdsarbete	36 128	29 139
Summa	764 832	460 166

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	314 845	120 987
Summa	314 845	120 987

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll installationer	328 841	53 741
Summa	328 841	53 741

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	204 951	245 535
Uppvärmning	576 450	493 228
Vatten	484 857	383 481
Sophämtning	194 288	177 456
Summa	1 460 545	1 299 700

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	91 085	86 853
Serviceavtal mättjänster	13 066	12 352
TV/Bredband	281 536	279 429
Spisbrödets Samfällighetsförening	29 575	28 932
Fastighetsskatt	189 150	189 150
Summa	604 412	596 716

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	347 466	328 562
Avstämt Brf Bageriet 3 (GA)	0	21 259
Förbrukningsmaterial	2 647	22 452
Övriga förvaltningskostnader	28 665	33 406
Revisionsarvoden	21 429	19 089
Ekonomisk förvaltning	143 964	140 487
Pant- och överlåtelseavgifter	28 988	34 101
Konsultkostnader	2 460	4 988
Summa	575 619	604 345

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Sociala avgifter	54 009	49 486
Summa	225 909	206 986

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 836 028	2 013 972
Övriga räntekostnader	2 897	997
Summa	2 838 925	2 014 969

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	484 515 000	484 515 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 515 000	484 515 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 073 876	-10 802 936
Årets avskrivning	-2 270 940	-2 270 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 344 816	-13 073 876
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	469 170 184	471 441 124
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>210 907 300</i>	<i>210 907 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	179 200 000	179 200 000
Taxeringsvärde mark	74 715 000	74 715 000
Summa	253 915 000	253 915 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 191	272 191
Utgående anskaffningsvärde	272 191	272 191
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 789	-12 573
Avskrivningar	-27 216	-27 216
Utgående avskrivning	-67 005	-39 789
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	205 186	232 402

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 457	1 698
Övriga fordringar	8 598	2 626
Summa	39 055	4 324

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 807	112 972
Försäkringspremier	61 725	60 221
TV/Bredband	23 462	23 462
Ekonomisk förvaltning	34 534	33 339
Avstämning GA Brf Bageriet	65 435	125 451
Vattenförbrukning	60 106	51 753
Summa	444 069	407 198

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-02-28	4,36 %	18 613 750	18 802 750
SEB	2025-02-28	1,40 %	22 267 500	22 493 500
SEB	2025-02-28	2,94 %	22 267 500	22 493 500
SEB	2025-02-28	2,94 %	22 267 500	22 493 500
Summa			85 416 250	86 283 250
Varav kortfristig del			85 416 250	45 402 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 081 250 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 403	14 782
El	22 267	25 774
Uppvärmning	75 987	82 950
Löner	139 567	125 167
Sociala avgifter	43 854	39 331
Utgiftsräntor	5 871	4 554
Förutbetalda avgifter/hyror	736 778	614 903
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
Summa	1 048 227	924 961

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	99 000 000	99 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Alla lån läggs om februari 2025 varav ett med låg ränta. Vi höjer därför avgifterna med 10% från 1 januari 2025. Vi har i vårt avtal med Jakobsen Properties lagt till rondering av vårt garage varje vecka från 1 januari 2025. Vi har också lagt till i avtalet så att vår underhållsplan som ligger i Planima kan uppdateras kontinuerligt samt att vi får hjälp av JP att se över detta årligen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka kommun

Joakim Lindgren Sindahl
Styrelseledamot

Johan Forsman
Styrelseledamot

Marie Nordqvist
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Carina Westlund Myrén
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 15:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.02.2025 15:56

DOCUMENT ID:

S1SdFCHyokx

ENVELOPE ID:

Hy-utRHyo1I-S1SdFCHyokx

DOCUMENT NAME:

Brf Spisbrödsfabriken, 769628-4590 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN FORSMAN johan.forsman@live.se	Signed Authenticated	28.02.2025 16:37 28.02.2025 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.207.121
2. JOAKIM FREDRIK LINDGREN SIND AHL joakim.sindahl@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 19:20 28.02.2025 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.115.45
3. MARIE NORDQVIST nordqvist.marie@outlook.com	Signed Authenticated	11.03.2025 06:36 10.03.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.115.112
4. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	Signed Authenticated	11.03.2025 15:41 11.03.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.186.16

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spisbrödsfabriken, org.nr. 769628-4590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spisbrödsfabriken för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsmed 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Spisbrödsfabriken för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 15:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 28.02.2025 15:56

DOCUMENT ID:

rJXut0BJskx

ENVELOPE ID:

B1GutCHJikl-rJXut0BJskx

DOCUMENT NAME:

Spisbrödsfabriken Revisionsberättelse 20241231.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYRÉN	Signed	11.03.2025 15:42	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@borevision.se	Authenticated	11.03.2025 15:06	Low	IP: 83.253.186.16

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed