

# Årsredovisning

---

## *Brf Bageriet 1*

769601-6729

Styrelsen för Brf Bageriet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2015-01-01 - 2015-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

21 8/1  
10 CF 4

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bageriet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bageriet 1, Sundbybergs stad, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter 36 bostadsrätter och hyr ut en lokal i Sundbybergs kommun på adresserna Gjuteribacken 21 A och 21 B. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening. Marken ägs av föreningen.

Fastigheten omfattar två flerbostadshus med 36 lägenheter och en hyreslokal/kontor.

Dessutom ingår lägenhetsförråd, en tvättstuga i vardera huset, cykel- och barnvagns- utrymmen, ett soprum samt två bilplatser. Total boyta är 3 123 kvm. Lokalens yta är 82 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade.

Föreningen bildades formellt 1996. Byggnaderna uppfördes år 1997-1998. Den ekonomiska planen registrerades av PRV den 15 augusti 1997. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Länsstyrelsen den 21 augusti 1997. Insatserna och upplåtelseavgifterna uppgick i genomsnitt till ca 7 185 kr/kvm.

Föreningen förvaltar tillsammans med Brf Stora Berg en gemensamhetsanläggning som omfattar; gården, soprummet och trappan till Högklintavägen. Föreningarnas styrelser har samrätt inför beslut i gemensamma frågor. Brf Stora Bergs andel av förvaltningskostnaderna utgör 40,43 %.

### STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning och ansvarsområden:

Carl-Göran Furtenbach	ledamot	(ordförande)
Gösta Ståhlberg	ledamot	(v.ordförande, ekonomiansvarig)
Bengt Mellgren	ledamot	(fastighetstekniska ärenden/tillsynsman)
Niclas Olofsson	ledamot	(fastighetstekniska ärenden)
Jonas Åström	ledamot	(fastighetsansvarig)
Lena Berggren	suppleant	(medlemsinformation)
Magnus Vikström	suppleant	(sekreterare)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2015 med som vanligt god anslutning. Styrelsen har under kalenderåret haft 10 protokollförda sammanträden, varav 3 expeditions- möten avseende överlåtelse av bostadsrätt.

### REVISORER

Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB, ordinarie  
Maria Johansson Grant Thornton Sweden AB, suppleant

### VALBEREDNING

Kjell Ericsson och Melker Tillman

### EKONOMI

Föreningens låneportfölj uppgick vid årets slut till totalt 20,6 mkr, varav 8,5 mkr löper med bunden ränta. De löpande amorteringarna på föreningens låneskuld har under året uppgått till 350 000 (350 000) kr. Hyresavtalet för föreningens lokal löper avtalsenligt. Hyresgäst är Svenska Invandrare Mot Narkotika.

BM 21  
NO GP

#### EKONOMI FORTS.

Styrelsearvoden har utbetalats med 45 000 kr, exklusive sociala avgifter. Fördelning av arvodesbeloppet har beslutats inom styrelsen. Styrelsen är ansvarsförsäkrad.

Samarbetet med Frubo AB, Linköping, avseende föreningens kamerala fastighetsförvaltning har fortsatt fungerat bra.

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

Styrelsen har beslutat att föreningen från och med 2014 och tills vidare skall tillämpa regelverket K2 för sin redovisning. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivning på föreningens byggnader sker på 100 år vilket resulterar i 1 % avskrivning per år.

Avsättning för framtida fastighetsunderhåll redovisas inte som en avdragspost i resultaträkningen utan direkt i eget kapital genom en överföring från fritt kapital till bundet eget kapital i samband med resultatdispositionen.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### FÖRENINGSPRÅG

Den tekniska fastighetsförvaltningen har under året skötts av Jidek AB varannan vecka enligt avtal. Bengt Mellgren är arvoderad tillsynsman.

Föreningen har sökt bygglov för att en grind mot Gjuteribacken. Ansökan har prövats i högsta instans, Mark-och Miljööverdomstolen, som emellertid givit avslag. Styrelsen kommer att undersöka möjligheten till en annan lösning för att minska störningsproblemen på gården. Byggnadsnämnden har gett preliminärt godkännande till ett staket på en maxhöjd av 120 cm.

Mindre underhåll enligt underhållsplanen har genomförts under 2015. Enligt planen kommer inte några mer omfattande underhållsåtgärder att krävas under de kommande två åren.

En av tvättmaskinerna och torkskåpet har bytts ut i 21 B. En reparation av dräneringen har utförts mellan gårdshuset och carporten.

Årsavgifterna sänktes för 2015 med 10 % från 2014 års nivå och uppgick till totalt 1 925 600 kronor. Under 2016 kommer årsavgifterna att hållas oförändrade. Årsavgifterna med månadsvisa betalningar har inkommit på föreningens konto utan betalningsöverdrag.

Hyran för lokalen uppgick till 99 732 kronor och är oförändrad jämfört med föregående år.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2015/2016 till 54 stycken. Antalet medlemmar vid årets början var 55 stycken. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Tre överlåtelser har gjorts under året.

Information till medlemmarna har skett skriftligt i informationsbladet "Bullen", som nu till största del distribueras via mail, och genom anslag i entréer.

NO  
25  
BW  
ER  
J

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>	<b>1301-1312</b>	<b>1201-1212</b>
Nettoomsättning	2 051	2 265	2 265	2 265
Resultat efter finansiella poster	425	472	320	-28
Soliditet %	57	56	55	54
Balansomslutning	48 526	48 483	49 082	49 163
Årsavgift bostäder kr/kvm	617	685	685	685

#### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 262 958
Årets resultat	424 738
<i>Summa</i>	<i>3 687 696</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	193 815
Balanseras i ny räkning	3 493 881
<i>Summa</i>	<i>3 687 696</i>

Enligt föreningens stadgar skall ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas för framtida fastighetsunderhåll. Avsättningen görs direkt i eget kapital genom en överföring av fria medel till bundna medel. Minimibeloppet utgör beräknat på taxeringsvärdet 2014 193 815 (193 815) kronor. Föreningens underhållsfond har inte tagits i anspråk under 2015.

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials: RM, JB, and a star symbol.

## RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 051 014	2 265 492
Övriga rörelseintäkter		45 594	38 039
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 096 608</b>	<b>2 303 531</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-929 196	-861 316
Övriga externa kostnader	3	-91 035	-128 762
Personalkostnader	4	-60 678	-54 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 634	-356 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 420 543</b>	<b>-1 401 209</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>676 065</b>	<b>902 322</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	7 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 393	-437 764
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 327</b>	<b>-430 083</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>424 738</b>	<b>472 239</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>424 738</b>	<b>472 239</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>424 738</b>	<b>472 239</b>

J.R.M.  
No 15

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	47 012 170	47 343 742
Inventarier, verktyg och installationer	6	58 251	12 363
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>47 070 421</i>	<i>47 356 105</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 070 421</b>	<b>47 356 105</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 416	–
Övriga fordringar		23 632	23 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 512	23 589
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>53 560</i>	<i>47 496</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 401 636	1 079 897
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 401 636</i>	<i>1 079 897</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 455 196</b>	<b>1 127 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 525 617</b>	<b>48 483 498</b>

NO RM &  
10 J

		2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 440 000	22 440 000
Fond för yttre underhåll		1 520 404	1 326 589
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>23 960 404</i>	<i>23 766 589</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 262 958	2 984 534
Årets resultat		424 738	472 239
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 687 696</i>	<i>3 456 773</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 648 100</b>	<b>27 223 362</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	20 212 500	20 562 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 212 500</b>	<b>20 562 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kort del av långfristiga lån		350 000	350 000
Leverantörsskulder		116 832	113 796
Övriga skulder		22 671	19 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	175 514	214 090
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>665 017</b>	<b>697 636</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 525 617</b>	<b>48 483 498</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		30 959 000	30 959 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>30 959 000</b>	<b>30 959 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

BPL &  
J. J. N.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	33,3	3
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 925 604	2 139 564
	Hysesintäkt lokal	99 732	99 732
	Hysesintäkt p-platser	12 480	12 480
	Hysesintäkt förråd	13 198	13 716
		<b>2 051 014</b>	<b>2 265 492</b>

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	-38 429	-37 706
	Fastighetsstädning	-74 962	-54 475
	El	-75 610	-83 569
	Uppvärmning	-347 230	-338 688
	Vatten och avlopp	-55 183	-56 136
	Sophämtning/renhållning	-58 550	-36 830
	Snöröjning/sandning	-32 717	-
	Fastighetsförsäkring	-55 690	-47 156
	Kabel-TV	-26 452	-26 140
	Porttfn/säkerhetstfn	-3 103	-3 119
	Grundavtal hissar	-9 952	-9 671
	Fastighetsavgift/skatt	-52 798	-51 862
	Förbrukningsmaterial	-5 073	-5 332
	Reparation och underhåll	-35 928	-34 794
	Reparation och underhåll portar och lås	-15 478	-21 350
	Reparation och underhåll tvättstuga	-5 296	-7 251
	Reparation och underhåll VVS	-	-2 325
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-14 463	-18 650
	Reparation och underhåll ventilation	-3 938	-11 577
	Reparation och underhåll hiss	-18 344	-14 685
		<b>-929 196</b>	<b>-861 316</b>

2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015



Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-3 813	-8 125
	Kameral förvaltning	-50 778	-50 772
	Extra kameral förvaltning	-4 738	-3 818
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 996	-3 452
	Föreningsomkostnader	-21 452	-16 382
	Konsultkostnader	-	-37 500
	Bankkostnader	-3 308	-3 763
	Serviceavg. branschorg.	-4 950	-4 950
		<b>-91 035</b>	<b>-128 762</b>

Not 4	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode och arvode tillsyn fastighet*	-51 500	-46 499
	Sociala kostnader styrelsearvode	-9 178	-8 058
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<b>-60 678</b>	<b>-54 557</b>

\*Ersättning arvode 2015:

Arvode tillsyn fastighet 6 500 kr  
Styrelsearvode 45 000 kr

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 139 776	53 139 776
	Utgående anskaffningsvärden	53 139 776	53 139 776
	Ingående avskrivningar	-5 796 034	-5 446 030
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-331 572	-350 004
	Utgående avskrivningar	-6 127 606	-5 796 034
	<b>Redovisat värde*</b>	<b>47 012 170</b>	<b>47 343 742</b>
	Taxeringsvärden**	64 605 000	64 605 000

\*Restvärde varav:

Byggnad 32 312 170  
Mark 14 700 000

\*\*Taxeringsvärde varav:

Byggnad 39 649 000  
Mark 24 956 000

*Handwritten signature and date: 2015/12/31*

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	62 813	55 188
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets aktivering	53 950	7 625
	Utgående anskaffningsvärden	116 763	62 813
	Ingående avskrivningar	-50 450	-43 880
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 062	-6 570
	Utgående avskrivningar	-58 512	-50 450
	<b>Redovisat värde</b>	<b>58 251</b>	<b>12 363</b>

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	14 362	12 589
	FRUBO AB	4 387	4 387
	Com Hem AB	6 763	6 613
		<b>25 512</b>	<b>23 589</b>

Not 8	Förändringar i eget kapital					
	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt	
			<b>resultat</b>			
	Belopp vid årets ingång	22 440 000	1 326 589	2 984 534	472 239	27 223 362
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Balanseras i ny räkning			472 239	-472 239	0
	Förändring av underhållsfond		193 815	-193 815		0
	Årets resultat			424 738		424 738
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 440 000</b>	<b>1 520 404</b>	<b>3 262 958</b>	<b>424 738</b>	<b>27 648 100</b>

Not 9	Långfristiga skulder			2015-12-31	2014-12-31
	Swedbank 110249	2019-05-24	2,16%	8 500 000	8 500 000
	Swedbank 156127	2017-08-25	0,79%	6 562 500	6 912 500
	Swedbank 156143	3 månaders	0,263%	5 500 000	5 500 000
	Kort del av långa lån			-350 000	-350 000
				<b>20 212 500</b>	<b>20 562 500</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 18 812 500 kronor.

*JALY &  
2015*

Not 10	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupen utgiftsränta	3 666	13 398
	Upplup Revisionsarvode	8 500	13 125
	IL Recycling	–	3 525
	Låspunkten	–	3 758
	Jidek Förvaltning	4 205	14 593
	Kone Hissar Rulltrappor portar	–	5 361
	Förskottbet avgift/hyra	159 143	160 330
		<b>175 514</b>	<b>214 090</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-04-06



Carl-Göran Furtenbach



Gösta Ståhlberg



Bengt Mellgren



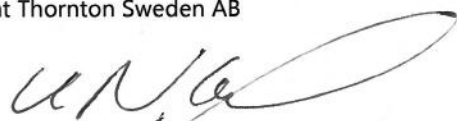
Niclas Olofsson



Jonas Åström

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-15

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bageriet 1,  
org. nr 769601-6729

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 1 för år 2015.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2015.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

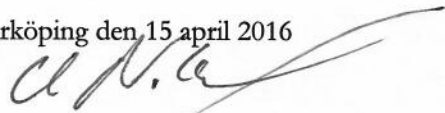
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 15 april 2016



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB