

Bostadsrättsföreningen Bageriet 1

Org.nr: 769601-6729

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 1, organisationsnummer 769601-6729, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bageriet 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

Föreningen bildades formellt 1996. Byggnaderna uppfördes år 1997-1998. Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 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 Högkintavägen. Föreningarnas styrelser har samrått inför beslut i gemensamma frågor. Brf Stora Bergs andel av förvaltningskostnaderna utgör 40,43 %.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Sundbyberg

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningen är försäkrad i Protector. I försäkringen ingår en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga lägenheter i föreningen. Styrelsen är ansvarsförsäkrad.

Styrelse

Ordförande	Maria Sandberg
Ledamot	Aida Bador
Ledamot	Mikael Ribom
Ledamot	Dan Larsson
Suppleant	Carl-Göran Furtenbach
Suppleant	Melker Tillman

Melker Tillman har innehåft tjänsten som Tillsynsman och rollen som suppleant fram till årsstämman 2020-09-15. Dan Larsson valdes in som ledamot samma datum. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Valberedning

Birgitta Hammarlund
Gösta Ståhlberg

Revisor

Extern Clas Niklasson
Grant Thornton Sweden AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-15
På stämman deltog 17 medlemmar.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Gjuteribacken 21A & 21B

Nybyggnadsår: 1998

Värdeår: 1998

Fastighetsbeteckning: Bageriet 2

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	57.6
2 rok	17	1 240.1
3 rok	8	722.9
4 rok	9	999
5 rok	1	103
Summa	36	3 122.6

Totalt antal bostadslägenheter: 36

Totalyta (m²): 3 226.3

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal
Lokaler	1
Förråd	10

P-platser

Antal platser	Varav uthyr*
2	2

EKONOMI

Föreningens låneportfölj uppgick, vid årets slut, till totalt 18,4 mnkr och består av tre delar. De löpande amorteringarna på föreningens låneskuld har under året uppgått till 350 000 kr och räntekostnaderna har varit 204 143 kr.

De totala intäkterna för föreningen har under året uppgått till 2,1 mnkr och de totala kostnaderna 2,1 mnkr. Ett mindre minusresultat på 8 874 kr kan noteras och förklaringen är att en dellikvid på 326 tkr avseende den planerade renoveringen av hissarna betalades redan i december 2020 när beställningen gjordes.

Under de närmaste åren finns behov av ett flertal kostsamma reparationer. Som en del av finansieringen har styrelsen begärt och fått amorteringsfrihet under tre år dvs 2021-2023 motsvarande 350 000 kr/år. Av samma anledning har styrelsen beslutat höja avgiften för lägenheterna med 2% och hyra av förråd med 10% fr o m januari 2021.

Hyresavtalet för föreningens lokal löper avtalsenligt. Hyresgäst är Svenska Invandrare Mot Narkotika. Styrelsearvodet har utbetalats med 45 000 kr, exklusive sociala avgifter. Fördelning av arvodesbeloppet har beslutats inom styrelsen.

FRUBO AB, Linköping, ansvarar för föreningens kamerala fastighetsförvaltning.

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 räkenskapsåret

Under året har styrelsen aktivt arbetat med underhållsplanen för fastigheterna och beslutat att prioritera renovering och delmodernisering av hissarna i båda fastigheterna. Utvändig målning av fönster och reparation av skadad fasad i gatuhuset planeras också att utföras inom de närmaste två åren. Enligt plan har energideklaration och OVK besiktning utförts under året.

Arbetet med det systematiska brandskyddet har konkretiserats. En checklista för årlig internkontroll har tagits fram samt allmän brandskyddsinformation delats ut till medlemmarna samt gjorts tillgänglig på föreningens hemsida.

Styrelsen har tagit fram information och råd vad man ska tänka på vid renovering i lägenheterna. Det gäller dels vilka åtgärder som kräver godkännande och bygganmälan dels vad som är specifikt i våra fastigheter.

I början av året lämnade, på egen begäran, innehavaren av tjänsten som Tillsynsman sitt uppdrag. Med anledning av detta har styrelsen gjort en översyn av arbetsuppgifterna och beslutat att det i nuläget inte finns behov av att återbesätta tjänsten. Rutiner för felanmälan har uppdaterats och vissa arbetsuppgifter har lagts på fastighetsskötaren.

I dialog med grannföreningen Stora Berg har innergården renoverats med bl a byte av staket, ny sandlåda och justering av lyktstolpe.

Med anledning av den pandemi som råder och Folkhälsomyndigheterna rekommendationer kunde föreningens årsstämma inte genomföras inom den tid som stadgarna anger. Mötet flyttades fram och genomfördes 2020-09-15.

Covid-19

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 59
Tillkommande medlemmar under året 7
Avgående medlemmar under året 6
Under året har 4 överlåtelser skett.

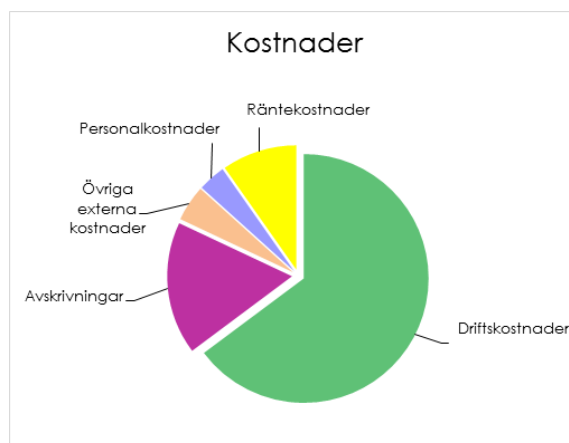
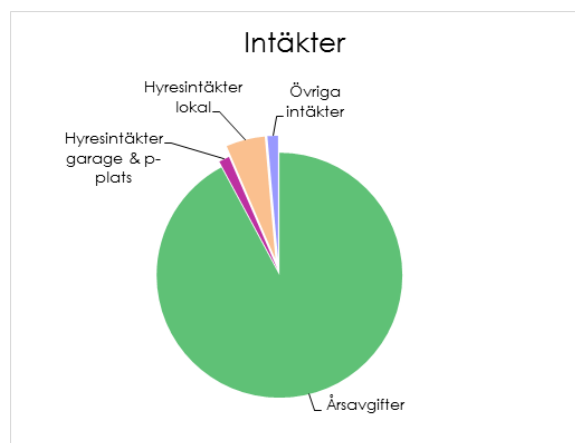
36 bostadsrätter

60 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 075	2 067	2 055	2 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9	24	-67	309
Soliditet ¹ , %	60	60	59	59
Balansomslutning, tkr	47 334	47 274	47 678	48 106
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	617	617	617	617

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 350 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 440 000	2 236 596	3 575 350	23 936
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		239 520	-239 520	
Balanseras i ny räkning			23 936	-23 936
Årets resultat				-8 874
Belopp vid årets utgång	22 440 000	2 476 116	3 359 766	-8 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 359 766
Årets resultat	-8 874
Totalt	3 350 892

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	239 520
Balanseras i ny räkning	3 111 372
Totalt	3 350 892

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 075 208	2 066 728
Övriga rörelseintäkter		14 448	8 298
Summa Rörelseintäkter		2 089 656	2 075 026
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 369 443	-1 262 424
Övriga externa kostnader	3	-88 061	-93 875
Personalkostnader	4	-75 032	-80 524
Avskrivningar		-361 851	-365 220
Summa Rörelsekostnader		-1 894 387	-1 802 043
RÖRELSERESULTAT		195 269	272 983
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 143	-249 047
Summa Finansiella poster		-204 143	-249 047
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 874	23 936
RESULTAT FÖRE SKATT		-8 874	23 936
ÅRETS RESULTAT		-8 874	23 936

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	45 413 277	45 755 097
Inventarier, verktyg och installationer	6	22 440	42 471
Summa materiella anläggningstillgångar		45 435 717	45 797 568
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 435 717	45 797 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		45 307	22 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 814	23 224
Summa kortfristiga fordringar		76 121	45 775
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 821 891	1 430 936
Summa kassa och bank		1 821 891	1 430 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 898 012	1 476 711
SUMMA TILLGÅNGAR		47 333 729	47 274 279

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 440 000	22 440 000
Fond för yttre underhåll		2 476 116	2 236 596
Summa bundet eget kapital		24 916 116	24 676 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 359 766	3 575 350
Årets resultat		-8 874	23 936
Summa fritt eget kapital		3 350 892	3 599 286
SUMMA EGET KAPITAL		28 267 008	28 275 882
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 400 000	18 400 000
Summa långfristiga skulder		18 400 000	18 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	350 000
Leverantörsskulder		402 979	102 613
Skatteskulder		1 423	0
Övriga skulder		23 827	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	238 492	145 784
Summa kortfristiga skulder		666 721	598 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 333 729	47 274 279

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	3	33,3
Grind utegård	10	10
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 925 604	1 925 604
Hysesintäkter lokaler	106 524	104 844
Hysesintäkter förråd	14 280	14 280
Hysesintäkter garage och p-platser	28 800	22 000
Totalt nettoomsättning	2 075 208	2 066 728

Not 2. Drifkostnader

	2020	2019
Fastighetsel	85 548	101 507
Uppvärmning	315 703	349 488
Vatten	88 457	89 658
Sophämtning	62 310	65 825
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	33 463	0
Hissbesiktning	2 798	2 726
Grundavtal hiss	13 094	12 300
Energideklaration	9 994	0
Fastighetskötsel	54 769	48 914
Fastighetsstäd	60 646	65 274
Klottersanering	2 901	0
Snöröjning	16 933	26 225
Bevakningskostnader	0	13 250
Porttelefon	5 379	5 128
Bredband	0	0
Kabel-TV	29 289	28 588
Försäkring	51 472	44 029
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	59 844	57 972
Förbrukningsmaterial	515	1 016
Förbrukningsinventarier	349	760
Reparation och underhåll	26 193	0
Rep/underhåll fönster	0	7 713
Rep/underhåll balkonger/altaner	0	6 752
Rep/underhåll portar och lås	13 457	14 102
Rep/underhåll trapphus	897	0
Rep/underhåll hiss	326 206	54 547
Rep/underhåll tvättstuga	19 759	6 594
Rep/underhåll sophantering/återvinning	0	2 971
Rep/underhåll lokaler	220	0
Rep/underhåll el	248	18 711
Rep/underhåll uppvärmning	0	212 306
Rep/underhåll VVS	0	1 657
Rep/underhåll ventilation	6 917	10 072
Rep/underhåll gård/trädgård	75 848	14 341
Rep/underhåll material	6 236	0
Totalt drifkostnader	1 369 443	1 262 424

Not 3. Övriga externa kostnader

	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	56 244	54 378
Extra ekonomisk förvaltning	0	3 428
Revisionsarvode	15 000	11 875
Webbsida	1 320	1 101
Bankkostnader	3 626	4 224
Övriga administrativa kostnader	4 151	4 389
Föreningsomkostnader	596	4 283
Övriga omkostnader	7 124	10 197
Totalt övriga externa kostnader	88 061	93 875

Not 4. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	62 000
Sociala kostnader	15 032	18 524
Totalt personalkostnader	75 032	80 524

Not 5. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	38 423 778	38 423 778
Anskaffningsvärde mark	14 700 000	14 700 000
Utgående anskaffningsvärden	53 123 778	53 123 778
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 368 681	- 7 026 861
Årets avskrivningar	- 341 820	- 341 820
Utgående avskrivningar	- 7 710 501	- 7 368 681
Utgående redovisat värde	45 413 277	45 755 097
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	45 546 000	45 546 000
Taxeringsvärde mark	34 294 000	34 294 000
	79 840 000	79 840 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	840 000	840 000
	79 840 000	79 840 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	172 194	172 194
Utgående anskaffningsvärden	172 194	172 194
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 129 723	- 106 323
Årets avskrivningar	- 20 031	- 23 400
Utgående avskrivningar	- 149 754	- 129 723
Utgående redovisat värde	22 440	42 471

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	13 415	11 215
Com Hem AB	7 419	7 322
Bostadsrätterna	5 280	0
FRUBO AB	4 700	4 687
Summa	30 814	23 224

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank 2855110249	2023-05-25	0,99 %	8 500 000	8 500 000
Swedbank 2855156127	Rörligt	0,651 %	4 900 000	5 250 000
Swedbank 2855156143	2021-08-25	1,52 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 400 000	18 750 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-350 000
			18 400 000	18 400 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 18 400 000 kronor.

De skulder som förfaller under kommande räkenskapsår avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsinsbetalda hyror & avgifter	170 845	69 250
Upplupna utgiftsräntor	5 153	5 473
Upplupet revisionsarvode	13 125	11 250
Vattenfall	8 746	9 645
Norrenergi AB	40 623	44 060
City Förvaltning	0	6 106
Summa	238 492	145 784

Not 10. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 959 000	30 959 000
Summa:	30 959 000	30 959 000

Underskrifter

Sundbyberg den _____ / _____ 2021

Maria Sandberg

Aida Bador

Mikael Ribom

Dan Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Bageriet 1

ID: 46516350-b7d8-11eb-814b-37b4c3961ebe

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-05-18

Underskrifter

Brf Bageriet 1
Maria Sandberg
mariasandberg@live.com
Signerat: 2021-05-18 15:20 BankID Barbro Maria Sandberg

Brf Bageriet 1
Aida Bador
aida.bador@gmail.com
Signerat: 2021-05-19 11:19 BankID AIDA BADOR

Grant Thornton Sweden AB 5563569382
Clas Niklasson
clas.niklasson@se.gt.com
Signerat: 2021-05-21 13:16 BankID CLAS NIKLASSON

Brf Bageriet 1
Dan Larsson
dan.larsson11@gmail.com
Signerat: 2021-05-18 16:00 BankID DAN LARSSON

Brf Bageriet 1
Mikael Ribom
hanna.micke@telia.com
Signerat: 2021-05-21 10:17 BankID MIKAEL RIBOM

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Bageriet 1.pdf	443.1 kB	56cb 4e03 06ce 1237 87d5 86a1 fe3e a66a aabe ab56 a82d 8545 471f 5b98 14bb c15a

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-05-18	14:57	Skapat Jakob Svensson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2021-05-18	15:20	Signerat Maria Sandberg, Brf Bageriet 1 Genomfört med: BankID av Barbro Maria Sandberg. IP: 83.227.69.71
2021-05-18	16:00	Signerat Dan Larsson, Brf Bageriet 1 Genomfört med: BankID av DAN LARSSON. IP: 94.255.187.119
2021-05-19	11:19	Signerat Aida Bador, Brf Bageriet 1 Genomfört med: BankID av AIDA BADOR. IP: 155.4.52.34

Händelser

2021-05-21	10:17	Signerat Mikael Ribom, Brf Bageriet 1 Genomfört med: BankID av MIKAEL RIBOM. IP: 84.216.180.28
2021-05-21	13:16	Signerat Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB Genomfört med: BankID av CLAS NIKLASSON. IP: 88.131.44.131



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13