

ÅRSREDOVISNING 2019



BRF BAGERIET 1

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Föreningens ekonomiska förvaltare



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bageriet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg finns.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31:

Ordinarie ledamöter

Kenth Abäck, ordförande	2019-01-01 – 2019-12-31
Els-Marie Nilsson	2019-01-01 – 2019-05-14
Lars Axelsson	2019-01-01 – 2019-12-31
Margareta Blom Ström	2019-01-01 – 2019-12-31
Sune Follin	2019-01-01 – 2019-12-31
Marcus Linden	2019-05-14 – 2019-12-31

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M.L.", "K.A.", and "M.B.S.".

Suppleanter

Max Nilsson	2019-01-01 – 2019-05-14
Liselott Ekdahl	2019-01-01 – 2019-12-31
Martin Johansson	2019-01-01 – 2019-05-14
Marcus Lindén	2019-01-01 – 2019-05-14
Ingalill Floreng	2019-05-14 – 2019-12-31
Tommy Axelsson	2019-05-14 – 2019-12-31
Michael Olsson	2019-05-04 – 2019-12-31

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

Mazars Auktoriserad revisor utses av Mazars

Valberedning

valda på stämman 2019 fram till stämman 2020

Bo Blom Ström
Lamin Jameh
Maysan Bååth Bülow

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 Trygg Hansa.

Den totala boytan uppgår till 5 369 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning:

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KBS" and "90".

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 inklusive tillfartsvägen från Helsingsborgsgatan, de två yttre grindarna mot Helsingsborgsgatan 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 2019-05-14. 35 medlemmar var närvarande och 24 bostadsrättslägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har styrelsen främst arbetat med olika arbetsgrupper för att få fram underlag avseende laddstationer för elbilar i garaget, ny utrustning för korrekt mätning av elförbrukning i lägenheterna, taggbaserat inpasseringssystem samt ändring av gårdsmiljö.

Utfört underhåll

Under 2019 har föreningen uppdaterat belysning i alla trapphus till LED, arbetat med förbättring av gårdsmiljön mellan hus A och B, ersatt alla hänvisningsskyltar i källare och garage till LED-armaturer samt investerat i ladd-stationer för elbilar i garaget.

Framtida underhåll

Styrelsen har inte identifierat och planlagt något specificerat framtida underhåll utöver det som kan komma fram från arbetsgrupperna som arbetar med individuell mätning av elförbrukning, 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.

Handwritten signatures and initials:
FIBS
KIL
KIL
to
W

Kommittéer

Under året har styrelsen haft aktiviteter och ärenden gällande:

Klotter

LED-armaturer

Utrustning för korrekt mätning av elförbrukning i lägenheterna

Taggsystem

Miljön på innergårdar

Utveckling av garaget

Samarbete i de samfälligheter som föreningen är delaktig i

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 102 (102) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 11 (9) st överlåtelser under 2019.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2014-01-01 då de sänktes med 5 %. För 2020 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Föreningens ekonomi

En förenings ekonomiska mående avspeglas i kassaflödet. Värdet visar hur mycket pengar som blir över från den löpande verksamheten och som kan användas till amortering och sparande till framtida underhåll. Kassaflödet visas i flerårsöversikten och förklaras i denna.

Avskrivningar har gjorts enligt gällande regelverk BFNAR 2016:10 (K2) vilket innebär en rak avskrivning för byggnaden. Föreningens byggnad skrivs av under 120 år. De höga avskrivningarna påverkar både resultat och det fria egna kapitalet negativt. Föreningens totala egna kapital är dock positivt och föreningen har god soliditet.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P135" and "to W".

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>					
Nettoomsättning	4 135	4 165	4 174	4 206	4 198
Årets resultat	-136	108	-201	26	-221
Totalt eget kapital	133 277	133 413	133 305	133 506	133 480
Balansomslutning	182 047	183 363	183 927	185 899	186 477
Soliditet	73,2%	72,8%	72,5%	71,8%	71,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	180 181	181 400	182 619	183 838	185 057
Taxeringsv., byggnader och mark	113 845	102 094	102 094	102 094	102 094
Taxeringsvärde, byggnader	80 845	76 094	76 094	76 094	76 094
Årsavgift kr/kvm	611	611	611	611	611
Låneskuld	47 835	49 064	49 614	51 595	52 145
Låneskuld kr/kvm	8 909	9 138	9 241	9 610	9 712
Belåningsgrad	42%	48%	49%	51%	51%
Amortering under året	1 230	550	1 981	550	1 893
Likvida medel	1 645	1 750	1 103	1 880	1 227
Likviditet	118%	137%	83%	153%	101%
Kassaflöde kr/kvm	241	250	190	232	186
Avsättning till underhållsfond/kvm	69	33	33	30	30

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-kortfristiga lån)

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

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 642 000	36 268 000	984 530	-589 447	107 945
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				107 945	-107 945
Årets avsättning enl. UH-plan			371 000	-371 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-208 582	208 582	
Årets resultat					-135 760
Belopp vid årets utgång	96 642 000	36 268 000	1 146 948	-643 920	-135 760

MBS
K.C. [Signature]
[Signature]
[Signature]

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-481 502
Avsättning till underhållsfond	-371 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	208 582
Årets resultat	-135 760
Summa	-779 680

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-779 680
Summa	-779 680

mc  
PAB

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 134 915	4 165 115
Summa rörelseintäkter		4 134 915	4 165 115
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-2 024 433	-1 805 441
Övriga externa kostnader	4	-30 089	-26 257
Personalkostnader och arvoden	5	-89 192	-78 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 218 868	-1 218 868
Summa rörelsekostnader		-3 362 582	-3 129 519
Rörelseresultat		772 333	1 035 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 440	1 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-911 533	-929 462
Summa finansiella poster		-908 093	-927 651
Resultat efter finansiella poster		-135 760	107 945
Årets resultat		-135 760	107 945

Handwritten signature and initials in blue ink, including "P.B.S." and "M.C.".

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	180 181 117	181 399 985
Pågående nyanläggningar	9	106 838	0
Summa materiella anläggningstillgångar		180 287 955	181 399 985

Summa anläggningstillgångar		180 287 955	181 399 985
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 050	12 023
Övriga fordringar	10	11 934	44 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	99 278	156 566
Summa kortfristiga fordringar		114 262	212 685

Kassa och bank

Kassa och bank	12	1 644 933	1 750 190
Summa kassa och bank		1 644 933	1 750 190
Summa omsättningstillgångar		1 759 195	1 962 875

SUMMA TILLGÅNGAR		182 047 150	183 362 860
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Handwritten signature and initials: *HB*, *HB*, *to M*

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 910 000	132 910 000
Fond för yttre underhåll		1 146 948	984 530
Summa bundet eget kapital		134 056 948	133 894 530
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-643 920	-589 447
Årets resultat		-135 760	107 945
Summa fritt eget kapital		-777 680	-481 502
Summa eget kapital		133 277 268	133 413 028
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	31 745 250	48 514 250
Summa långfristiga skulder		31 745 250	48 514 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	16 089 250	550 000
Leverantörsskulder		342 221	231 928
Skatteskulder		0	34 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	593 161	619 620
Summa kortfristiga skulder		17 024 632	1 435 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 047 150	183 362 860

me
to W
FBS

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 21,4 % 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.

MBS
Kun
Leo-ter M

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	3 281 559	3 281 559
Hysesintäkter, garage	387 147	389 790
Hysesintäkter, p-platser	71 913	72 800
Avgift, el	117 824	171 729
Avgift, TV/Bredband/Tele	215 136	215 136
Överlåtelse och pantsättningsavgift	25 863	12 723
Andrahandsupplåtelseavgift	9 511	13 038
Försäkringsersättning	24 979	0
Övriga intäkter	980	8 340
	4 134 912	4 165 115

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	222 770	133 513
Periodiskt underhåll	208 582	15 750
El	411 507	466 860
Uppvärmning	327 623	346 622
Vatten & avlopp	142 106	134 354
Avfallshantering	70 605	81 584
Fastighetsförsäkring	55 665	54 969
TV/Bredband/Tele	217 384	217 515
Fastighetsskötsel och städning	114 984	130 371
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	3 671	18 898
Fastighetsskatt	28 450	30 940
Förvaltningskostnader	91 466	84 468
Besiktningsskostnader	0	16 791
Driftsuppföljning	10 950	10 950
Brandskydd	58 907	14 538
Övriga kostnader	59 763	47 318
	2 024 433	1 805 441

Specificering av periodiskt underhåll

Byte av trä, takterrass	106 756	0
Byte av armaturer	101 826	0
Nya grindar	0	15 750
	208 582	15 750

MRS
mi f m l s

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	17 906	17 000
Hemsida	2 894	2 690
Porto	4 440	3 650
Övriga kostnader	4 849	2 917
	30 089	26 257

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	73 700	66 500
Bilersättning	0	70
Sociala avgifter	15 492	12 383
	89 192	78 953

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från placeringar	3 440	1 811
	3 440	1 811

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	911 485	929 145
Övriga räntekostnader	48	317
	911 533	929 462

MC
KBS
A
K
F
M

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Oket 24 i Malmö kommun.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	146 270 000	146 270 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	146 270 000	146 270 000
Ingående avskrivningar	-6 460 015	-5 241 147
Årets avskrivningar	-1 218 868	-1 218 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 678 883	-6 460 015
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	180 181 117	181 399 985
Taxeringsvärden byggnader	80 845 000	76 094 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	26 000 000
	113 845 000	102 094 000

Värdeår 2012.

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	106 838	0
	106 838	0

Årets investeringar avser laddplatser för elbilar.

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	159	30 947
Skattefordran	1 327	0
Övriga fordringar	10 448	13 149
	11 934	44 096

Muc
HBS
to
pu

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	49 285	51 185
Elavläsning	0	50 019
TV/Bredband/Tele	36 231	36 231
Övriga	13 762	19 131
	99 278	156 566

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, transaktionskonto	639 681	748 379
SBAB, placeringskonto	1 005 252	1 001 811
	1 644 933	1 750 190

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Näst års amortering
Danske Bank	0,47%	2021-12-31	14 954 250	183 000
Swedbank Hypotek AB	1,45%	2020-10-23	15 722 250	183 000
Swedbank Hypotek AB	3,33%	2022-10-25	17 158 000	184 000
			47 834 500	550 000

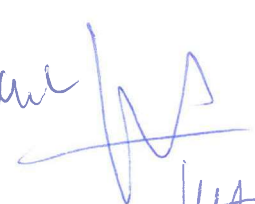

Enligt föreningens redovisningsprinciper skall de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga delen av föreningen lån är 31 745 250 (48 514 250) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 16 089 250 (550 000) kronor. På balansdagen utgör 550 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 229 750 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 45,1 mkr.

me /  
Kst To
dew

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
varav i eget förvar	0	0
	55 000 000	55 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	324 269	332 059
Revisionskostnad	13 125	16 000
Styrelsearvode och sociala avgifter	62 400	53 758
Räntekostnad	193 367	214 803
Övriga	0	3 000
	593 161	619 620

Brf Bageriet 1

Malmö 2020-04-02



Kenth Abäck
Ordförande



Lars Axelsson
Ledamot



Margareta Blom Ström
Ledamot



Sune Follin
Ledamot



Marcus Lindén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14

Mazars AB



Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor
Mazars SET

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Bageriet 1
Org. nr 769617-1425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsförening Bageriet 1 för år 2019.

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 2019 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 på misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 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 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 eventuella 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 för Bostadsrättsförening Bageriet 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsförening Bageriet 1 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, eller
- 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 14/4 2020
Mazars AB



Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor