

# Brf Bagaregården 6:3

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Bagaregården 6:3**  
769623-1658  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bagaregården 6:3, 769623-1658, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Ändamålet med bostadsrättsföreningen är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marie-Louise Taube	Ordförande	2024
Daniel Backlund	Ledamot	2024
Rickard Nilsson	Ledamot	2024
Thomas Arvidsson	Ledamot	2024
Staffan Enegren	Ledamot	2024
Marcus Backman Frisk	Ledamot	2024
Kristian Spasovski	Ledamot	2024

#### Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström, Adact Revisorer & Konsulter AB	Auktoriserad revisor	2024
---	----------------------	------

### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 6:3 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 8 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd år 1929. Fastighetens adress är Ejdergatan 5 och Ånåsvägen 27 i Göteborg.

Föreningen upplåter 7 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	2	2	2	1

Total tomtarea:	421 kvm
Total bostadsarea:	693 kvm
- varav bostadsrättsarea:	621 kvm
- varav hyresrättsarea:	72 kvm
Total lokalarea:	219 kvm
- varav bostadsrättsarea:	145 kvm
- varav hyresrättsarea:	74 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Area	Löptid / Förlängning
Miracle Massage i Göteborg AB	74 kvm	2026-10-31 / 36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Lars Lundin Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel och städning
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova Miljö	Sorterat avfall
Bahnhof	Internet
Anticimex	Skadedjursbekämpning



**Underhåll och reparationer**Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 5 220 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 147 000 kr, vilket motsvarar 161 kr per kvm.

Avseende 2023 avsätts det till underhållsfonden 65 000 kr, vilket motsvarar 71 kr per kvm.

Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	År
Byte av blandare och utslagsback till torkrum	2024
Oljning av staket, träbänk och trätrall	2024
Byte av expansionskärl	2024

Utförda åtgärder

	År
Installation av kollektivt bredband via fiber	2022
Underhåll av ventilationssystem	2022
Montering av pump i rensbrunn	2022
Målning i hyreslägenhet	2022
OVK-besiktning	2022
Besiktning av tak	2022
OVK-besiktning	2021
Målning plåtdetaljer	2021
Målning/byte av källarfönster	2021
Målning av fasad och dörrar	2021
Ombyggnation av innergård	2020
Uppförande av sopkärllsskåp	2020
Energideklaration	2020
Byte av samtliga lägenhetsdörrar	2019
Installation av nya armaturer i trapphus och på fastighetens utsida	2019
Dränering runt fastighet	2018-2019
Byte av soprumsdörr	2018
Underhållsspolning av avloppsstammar	2017
Fönsterbyte till ljudreducerande energieffektiva fönster	2016
Monterat bullerdämpande luftventiler på fasad	2016
Målning av soprum	2015

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2023 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde inga överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 11 medlemmar.  
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
4 avgående medlem under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 11 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 2016-01-01.  
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna fortsatt vara oförändrade.

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	689	661	654	633
Resultat efter finansiella poster *	-11	-214	-135	17
Förändring av underhållsfond	65	-52	-40	58
Resultat efter fondförändringar	-76	-162	-95	-41
Sparande kr / kvm	236	164	224	253
Soliditet %	69	68	69	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	570	570	570	570
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	64	66	67	69
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	570	570	570	570
Årsavgift för lokal, kr / kvm	592	592	592	592
Bostadshyra kr / kvm	1 228	1 178	1 157	1 137
Lokalhyra, kr/kvm	1 853	1 672	1 626	1 622
Driftskostnad, kr / kvm	322	363	293	275
Energikostnad kr / kvm	187	200	191	154
Ränta, kr / kvm	105	76	52	56
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	71	84	83	63
Lån, kr / kvm	4 477	4 535	4 593	4 651
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 330	5 399	5 469	5 538
Räntekänslighet (%)	9	9	10	10
Snittränta (%)	2,35	1,67	1,14	1,20

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



**Uppllysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.





**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>10 193 750</b>	<b>189 672</b>	<b>-740 810</b>	<b>-214 194</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-214 194	214 194
Avsättning till underhållsfond		65 000	-65 000	
Årets resultat				-10 732
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 193 750</b>	<b>254 672</b>	<b>-1 020 004</b>	<b>-10 732</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-955 004
Årets resultat före fondförändring	-10 732
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-65 000
Summa över/underskott	-1 030 736

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 030 736**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	664 647	648 084
Övriga rörelseintäkter	3	24 350	13 380
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>688 997</b>	<b>661 464</b>
		<b>688 997</b>	<b>661 464</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-5 220	-51 596
Planerat underhåll	5	-	-139 826
Driftskostnader	6	-317 093	-330 951
Övriga kostnader	7	-63 190	-60 098
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-225 716	-224 278
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-611 219</b>	<b>-806 749</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>77 778</b>	<b>-145 285</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7 362	286
Räntekostnader		-95 872	-69 195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 510</b>	<b>-68 909</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 732</b>	<b>-214 194</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 732</b>	<b>-214 194</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 732</b>	<b>-214 194</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	12 863 036	13 076 274
Inventarier, maskiner och installationer	11	57 652	70 130
		<hr/>	<hr/>
		12 920 688	13 146 404
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		12 920 688	13 146 404
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		10 251	2 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 352	29 005
		<hr/>	<hr/>
		34 603	31 622
<b>Kassa och bank</b>	13	733 302	623 487
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		767 905	655 109
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<hr/>	<hr/>
		13 688 593	13 801 513

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 193 750	10 193 750
Underhållsfond		254 672	189 672
		<u>10 448 422</u>	<u>10 383 422</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 020 004	-740 810
Årets resultat		-10 732	-214 194
		<u>-1 030 736</u>	<u>-955 004</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 417 686</u>	<u>9 428 418</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	-	2 382 965
		-	<u>2 382 965</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 082 965	1 753 000
Leverantörsskulder		36 642	85 752
Depositioner		30 000	30 000
Skatteskulder		20 301	11 088
Övriga skulder		453	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	100 546	110 290
		<u>4 270 907</u>	<u>1 990 130</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>13 688 593</u>	<u>13 801 513</u>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	77 778	-145 285
Avskrivningar	225 716	224 278
	<b>303 494</b>	<b>78 993</b>
Erhållen ränta	7 362	286
Erlagd ränta	-95 872	-69 195
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>214 984</b>	<b>10 084</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 981	-19 017
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-49 188	82 679
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>162 815</b>	<b>73 746</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-62 613
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-62 613</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-53 000	-53 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-53 000</b>	<b>-53 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>109 815</b>	<b>-41 867</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>623 487</b>	<b>665 354</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>733 302</b>	<b>623 487</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

*Byggnad*

-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Ledningssystem	40 år
-Övrigt	40 år
-Dränering	40 år
-Lägenhetsdörrar	30 år
Markanläggningar	15-20 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	353 295	353 748
Årsavgifter lokaler	85 800	85 800
Hyror bostäder	88 416	84 816
Hyror lokaler	137 136	123 720
<b>Summa</b>	<b>664 647</b>	<b>648 084</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	4 620	-
Debiterad fastighetsskatt	7 884	7 883
Överlåtelseavgifter	2 626	-
Vidarefakturereringar	-	5 015
Övriga intäkter	1 673	482
Erhållna bidrag	7 547	-
<b>Summa</b>	<b>24 350</b>	<b>13 380</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	2 249
Ventilation, installationer	-	9 347
Huskropp	3 128	-
Klottersanering	2 092	-
Övrigt *	-	40 000
<b>Summa</b>	<b>5 220</b>	<b>51 596</b>

\* Kostnad 2022 avser arbeten med väggar på grund av ljud.

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	10 420
VA & sanitet, installationer	-	63 156
Ventilation, installationer	-	66 250
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>139 826</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	35 892	35 332
Städning	21 000	28 577
Fastighetsskötsel	21 000	
OVK-besiktning	-	6 275
Besiktningkostnader *	-	32 240
Förbrukningsmaterial	1 120	5 350
El	28 654	42 751
Uppvärmning	102 543	103 271
Vatten och avlopp	39 202	36 344
Avfallshantering	18 535	15 168
Försäkringar	10 182	8 592
Kabel-tv	-	7 881
Bredband	38 965	9 170
<b>Summa</b>	<b>317 093</b>	<b>330 951</b>

\* Kostnad 2022 avser besiktning av tak samt radonmätning.

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	944	780
Förvaltningskostnader	45 886	41 119
Revision	9 500	10 700
Bankkostnader	1 070	1 434
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 090	-
Vidarefaktureringar		5 015
Övriga externa kostnader	1 700	1 050
<b>Summa</b>	<b>63 190</b>	<b>60 098</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	193 072	193 073
Markanläggningar	20 166	20 165
Inventarier, maskiner och installationer	12 478	11 040
<b>Summa</b>	<b>225 716</b>	<b>224 278</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 642 943	10 642 943
-Mark	3 828 799	3 828 799
-Markanläggningar	381 946	381 946
	<u>14 853 688</u>	<u>14 853 688</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>14 853 688</u>	<u>14 853 688</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 726 644	-1 533 571
-Markanläggningar	-50 770	-30 605
	<u>-1 777 414</u>	<u>-1 564 176</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-193 072	-193 073
-Årets avskrivning på markanläggning	-20 166	-20 165
	<u>-213 238</u>	<u>-213 238</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 990 652</b>	<b>-1 777 414</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>12 863 036</b>	<b>13 076 274</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 723 227	8 916 299
Mark	3 828 799	3 828 799
Markanläggningar	311 010	331 176
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	16 800 000	16 800 000
Lokaler	<u>2 318 000</u>	<u>2 318 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 118 000</b>	<b>19 118 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>9 645 000</i>	<i>9 645 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	162 578	99 965
	<u>162 578</u>	<u>99 965</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	62 613
	<u>-</u>	<u>62 613</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>162 578</b>	<b>162 578</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-92 448	-81 408
	<u>-92 448</u>	<u>-81 408</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 478	-11 040
	<u>-12 478</u>	<u>-11 040</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-104 926</b>	<b>-92 448</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>57 652</b>	<b>70 130</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetald försäkring	11 707	9 182
Förutbetalda kostnader	9 145	16 620
Upplupna intäkter	3 500	3 203
<b>Summa</b>	<b>24 352</b>	<b>29 005</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	681 359	570 824
Transaktionskonto SEB	51 943	52 663
<b>Summa</b>	<b>733 302</b>	<b>623 487</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 082 965	1 753 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	2 382 965
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 082 965</b>	<b>4 135 965</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetslån	4 082 965	4 135 965
<b>Summa</b>	<b>4 082 965</b>	<b>4 135 965</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,15 %	2024-09-28	2 435 965	-	53 000	2 382 965
SEB *	5,37 %	2024-09-28	1 700 000	-	-	1 700 000
<b>Summa</b>			<b>4 135 965</b>	<b>-</b>	<b>53 000</b>	<b>4 082 965</b>

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	3 195	2 021
Förutbetalda intäkter	47 497	59 975
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 500
Upplupna driftskostnader	39 854	37 794
<b>Summa</b>	<b>100 546</b>	<b>110 290</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 893 750	7 893 750
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 893 750</b>	<b>7 893 750</b>

**Underskrifter**

Göteborg, de datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Marie-Louise Taube  
Styrelseordförande

Daniel Backlund

Rickard Nilsson

Thomas Arvidsson

Staffan Enegren

Marcus Backman Frisk

Kristian Spasovski

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift.  
Adact Revisorer & Konsulter AB

Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2024



Årsredovisning 2023 240321 (1).pdf  
(74610 byte)  
SHA-512: 1e1301f002b9260ad137d7f2b563b9723a17e  
347d324127be13c7e2f3d82a205c88506404925b688c40  
5977caa194f13c55f45ca66da00e18ec615ee18c062e1

### Underskrifter

2024-05-06 13:18:17 (CET)



**Marie-Louise Taube**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 13:22:00 (CET)



**Marcus Backman Frisk**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 11:08:39 (CET)



**Ove Rickard Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 13:26:06 (CET)



**Daniel Backlund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 17:41:49 (CET)



**Nils Thomas Michael Arvidsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 12:02:45 (CET)



**Carl Staffan Enegren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 13:30:08 (CET)



**Kristian Spasovski**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 10:05:36 (CET)



**Håkan Kjellström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2023, Brf Bagaregården 6.3

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

386023b8c0ae1f311751b023b6530da118ee816a0743e78804187852244c27ba66abb5fbc206d9308a65c8fcc05593b1602476cefbbca5c220b1441a780094c



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bagaregården 6:3

Org.nr. 769623-1658

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bagaregården 6:3 för år 2023.

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 2023 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.

#### 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 upphöra med 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 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 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. 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 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 och andra författningar  
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bagaregården 6:3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2024



rev berättelse (1).pdf

(50554 byte)

SHA-512: d517972a686c98d4b0ed05b0eefe70f1e4fc2  
e789a07be0fcdcf2a4b2fe9e160a18f8893d4c3ccdb3b5  
adf8d1c1062e82a8f70b7bb4512474f0c6c81981ee400

## Underskrifter

2024-05-07 10:09:57 (CET)



Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



## Revisionsberättelse, Brf Bagaregården 6.3

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8a1676d960fe321cb5f6a945cf79f46832f4dd2dbc2e9c4faea287ae776753957eb88e6d6d5a8fa237f33c10348fb7dec7017bc9cf758746e0d3b939fa047480



## Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

