

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bageriet 3
769629-2791

Räkenskapsåret
2025



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

ÅRSREDOVISNING 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

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

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen är ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 38:19 i Nacka kommun. Föreningens fastighet består av ett bostadshus med totalt 127 bostadsrättslägenheter. Den totala bostadsytan är 8 483 kvm. Den totala markytan uppgår till 3 760 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt. Huset, en gammal knäckebrödsfabrik anno 1932, konverterades 2018 till ett bostadshus med tillhörande närcentrum. Adresserna är Tre Kronors väg 31-39, 43 samt Kvarnholmsvägen 96. Därtill finns ett garage, i vilken föreningen förfogar över 75 parkeringsplatser (varav 35 är laddplatser). Till varje lägenhet hör ett förråd.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR/UTRYMMEN

Gemensamma anordningar/utrymmen tillhörande fastigheten består av miljörum, sopkassuner, cykelförråd, barnvagns- och rullstolsrum.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Spisbrödsfabriken på Kvarnholmen, vilken innefattar vår gemensamma innergård samt garage. Utöver detta ingår föreningen i Spisbrödets samfällighetsförening som utgörs av det allmänna garaget i två plan med adress Kvarnholmsvägen 82.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

.

STYRELSEN OCH ÖVRIGA FUNKTIONER

ORDINARIE STYRELSELEDAMÖTER

Sarah Golibari Ordförande
Mathias von Buxhoeveden, Kassör
Camilla Hansén
Eric Lithner
Jesper Garpö

VALD T.O.M. ÅRSSTÄMMAN

Avgår
2026
Avgår
Avgår
2026

Nya styrelseledamöter som ersätter Sarah Golibari, Camilla Hansén samt Eric Lithner utses på årsstämman 2026.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. Styrelsen har utöver ordinarie föreningsstämma hållit 12 protokollförda sammanträden under året.

ORDINARIE REVISORER

Daniel Boström, BL Revision.

AVTAL

Boappa AB
Bostadsrätterna
FC Larmautomatik AB
Kone AB
Kvarnholmsvägens Samfällighetsförening
Liselotte Löf Återvinning AB
Länsförsäkringar Stockholm
Nacka Energi AB
Nacka Vatten Avfall
Ownit Bredband AB
Rapid Säkerhet AB
SBAB
Spisbrödets Samfällighetsförening
Stockholm Exergi AB
ViRedo AB
WIAB
Brandsäkra

Boendeapp
Rådgivning BRF
Säkerhetssystem i garage
Hiss-service
Vatten och avlopp
Återvinning
Fastighetsförsäkring
Elnät
Avfallshantering
Bredband
Larmabonnemang garaget
Lån
Garage
Fjärrvärme
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister
Teknisk Förvaltning
Brandskydd

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 19 maj 2025 hölls ordinarie årsstämma. Vid stämman valdes fem ledamöter till styrelsen, varav två omvaldes och tre var nyval.

Vatten och avlopp

Föreningen, som tidigare ingick i Kvarnholmsvägens samfällighetsförening för vatten och avlopp, ansökte om utträde under året. Utträdet vann laga kraft i maj 2025. Från och med den 1 juli 2025 hanteras föreningens vatten och avlopp direkt av Nacka vatten och avfall (NOVA). I samband med detta genomfördes en omkoppling till ett nybyggt pumphus vid södra kajen på Kvarnholmen.

Vattenskada

Under räkenskapsåret uppstod en vattenskada i fastigheten till följd av inträngande vatten vid en av föreningens terrasskonstruktioner. Skadan bedömdes inte omfattas av föreningens fastighetsförsäkring. Styrelsen beslutade att åtgärda skadan och upphandlade entreprenör för nödvändiga reparationsarbeten.

Uppgradering av nödtelefoner i hissar

Under räkenskapsåret uppgaderades nödtelefonerna i samtliga åtta hissar av KONE. Uppgraderingen säkerställer kompatibilitet med 4G-nätet och genomfördes inför avvecklingen av 2G- och 3G-näten i Sverige.

Underhåll och fastighetsrelaterade åtgärder

Föreningen har under året bedrivit löpande underhåll av fastigheten i syfte att säkerställa dess funktion och långsiktiga värde. Arbetet har omfattat sedvanliga underhållsåtgärder. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i trapphuset på Kvarnholmsvägen 96, med godkänt resultat. Arbetet med det systematiska brandskyddet (SBA) har fortsatt under året och omfattat löpande kontroller, underhåll samt årlig service för att säkerställa ett fullgott brandskydd i fastigheten.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Föreningen hade vid verksamhetsåret ingång 198 medlemmar och vid årets utgång 198 medlemmar. Under året har 15 överlåtelser av bostadsrätt skett.

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

FÖRENINGENS EKONOMI

LÅN

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 134 135 880 kr. Vid bokslutsdagen var lånen fördelade på tre lika stora delar med olika räntebindingstider. En tredjedel var bunden till fast ränta om 3,88 % till och med 2026-03-17, en tredjedel till fast ränta om 2,76 % till och med 2028-09-13 samt en tredjedel till fast ränta om 2,94 % till och med 2027-09-14.

Efter räkenskapsårets utgång har lånet med förfall i mars 2026 omförhandlats och löper numera med rörlig ränta.

Under året har föreningen amorterat 915 052 kr.

LÖPANDE KOSTNADER

Styrelsen fortsätter arbetet med att se över löpande kostnader samt omförhandla och upphandla nya avtal till förmån för föreningens verksamhet och ekonomi.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 671	9 103	7 941	6 954
Resultat efter finansiella poster	-11 361	-12 176	-11 496	-11 529
Soliditet (%)	80	80	80	81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	950	931	819	736
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 812	15 920	16 055	16 132
Sparande per kvm (kr/kvm)	111	47	152	-
Räntekänslighet (%)	17	17	20	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	235	214	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	83	82	-

Upplysning vid förlust

Årets resultat blev -11 360 393 kr (-12 176 078 kr). Att föreningens resultat är negativt beror främst på bokföringsmässiga avskrivningsprinciper om värdeminskning av föreningens byggnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet, föreningen hade under räkenskapsåret ett positivt kassaflöde. I resultatet ingår avskrivningar på -12 615 745 kr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 1 255 352 kr (394 969 kr). Styrelsen upprättar årligen en budget som tar hänsyn till föreningens beräknade ekonomiska åtaganden och justerar avgifterna vid behov för att möta sådana förändringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	629 045 000	1 499 000	-66 420 604	-12 176 078	551 947 318
Disposition av föregående års resultat:		927 090	-13 103 168	12 176 078	0
Årets resultat				-11 360 593	-11 360 593
Belopp vid årets utgång	629 045 000	2 426 090	-79 523 772	-11 360 593	540 586 725

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-79 523 772
årets förlust	-11 360 593
	-90 884 365

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond.	927 090
i ny räkning överföres	-91 811 455
	-90 884 365

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 670 709	9 103 625
Övriga intäkter	2	336 504	407 215
		10 007 213	9 510 840
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 125 841	-5 090 901
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 615 745	-12 571 047
		-17 741 586	-17 661 948
Rörelseresultat		-7 734 373	-8 151 108
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 857	47 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 653 077	-4 072 038
		-3 626 220	-4 024 970
Resultat efter finansiella poster		-11 360 593	-12 176 078
Resultat före skatt		-11 360 593	-12 176 078
Årets resultat		-11 360 593	-12 176 078

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	673 070 832	685 395 552
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	67 500	41 250
		673 138 332	685 436 802
Summa anläggningstillgångar		673 138 332	685 436 802
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 488	0
Avgifts- och hyresfordringar		175 571	291 739
Övriga fordringar		170 574	151 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 593	304 475
		492 226	748 082
<i>Kassa och bank</i>		2 437 850	2 395 344
Summa omsättningstillgångar		2 930 076	3 143 426
SUMMA TILLGÅNGAR		676 068 408	688 580 228

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		629 045 000	629 045 000
Fond för yttre underhåll		2 426 090	1 499 000
		631 471 090	630 544 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-79 523 772	-66 420 604
Årets resultat		-11 360 593	-12 176 078
		-90 884 365	-78 596 682
Summa eget kapital		540 586 725	551 947 318
Långfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		88 802 677	89 791 069
Summa långfristiga skulder		88 802 677	89 791 069
Kortfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		45 333 203	45 259 863
Leverantörsskulder		197 180	544 503
Övriga skulder		106 079	19 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	1 042 544	1 017 736
Summa kortfristiga skulder		46 679 006	46 841 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		676 068 408	688 580 228

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-11 360 593

-12 176 078

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

12 615 745

12 571 047

Förändring skattekonto

-1 748

-3 026

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 253 404

391 943

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

102 680

-128 589

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 721

222 905

Förändring av leverantörsskulder

-347 323

-1 057 118

Förändring av kortfristiga skulder

273 520

-98 660

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 274 560

-669 520

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-317 002

-41 250

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-317 002

-41 250

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-915 052

-1 143 815

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-915 052

-1 143 815

Årets kassaflöde

42 506

-1 854 585

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 395 344

4 249 929

Likvida medel vid årets slut

2 437 850

2 395 344

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	15 år
Laddstolpar	5 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 056 838	7 899 945
Hyror garage	1 569 403	1 152 392
Intäkt andrahandsuthyrningsavgifter	41 968	51 288
Vidarefakturerings	128 692	229 460
Ersättning för el till laddstolpar	157 339	137 934
Övriga intäkter	52 973	39 821
	10 007 213	9 510 840

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband samt IP-telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighets el	327 827	295 029
Vatten och avlopp	740 779	750 881
Uppvärmning	709 799	701 373
Avfall	249 187	254 954
Fastighetsförsäkringspremier	132 198	124 356
Reparation och underhåll av fastighet	433 554	443 206
Yttre underhåll, ink snöröjning och fönsterputs	58 880	68 928
Garagestädning och entermatta	48 168	22 260
Fastighetsskötsel och förvaltning, avtal	144 502	144 501
Redovisningstjänster	195 397	191 338
Ownit Bredband	139 055	131 284
Ersättningar till revisor	30 938	29 813
Övriga fastighetskostnader	591 889	496 577
Samfällighetsavgift	106 176	160 225
Styrelsearvode och styrelselön inkl soc avg.	254 991	235 916
El-kostnad garage	265 055	246 562
Konsultarvoden	115 545	149 063
Bolagsstämma/ års eller föreningsstämma	4 762	5 975
Konstaterade förluster på kundfordringar	0	54 479
Hiss	177 115	159 703
Vidarefakturerade kostnader medlemmar	2 500	236 874
Gemensamhetsanläggning	105 897	65 435
Advokatkostnader	21 688	122 169
Trappstädning	269 939	0
	5 125 841	5 090 901

Trappstädning särredovisas 2025, del av övriga fastighetskostnader 2024.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	769 291 988	769 291 988
Inköp	97 500	0
Omklassificeringar	193 525	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	769 583 013	769 291 988
Ingående avskrivningar	-83 896 436	-71 325 389
Årets avskrivningar	-12 615 745	-12 571 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 512 181	-83 896 436
Utgående redovisat värde	673 070 832	685 395 552

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 250	41 250
Inköp	219 775	0
Omklassificeringar	-193 525	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 500	41 250
Utgående redovisat värde	67 500	41 250

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av skuld del av skuld
Beräknat belopp att amortera 1 år 915 052 kr
Lån som förfaller inom ett år 44 672 491 kr

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB, ränta 3,88%, villkorsändringsdag 20260317	-44 672 491	-44 926 831
SBAB, ränta 2,76%, villkorändringsdag 20280913	-44 344 811	-44 761 523
SBAB, ränta 2,94%, villkorändringsdag 20270914	-45 118 578	-45 362 578
	-134 135 880	-135 050 932

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	-781 709	-773 082
Upplupna kostnader	-260 835	-244 653
	-1 042 544	-1 017 735

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
	140 000 000	140 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Entreprenaden för att åtgärda vattenskadan påbörjades i januari 2026. Kostnaden kommer att aktiveras som investering i byggnaden och redovisas under räkenskapsåret 2026. Den totala kostnaden, inklusive projektledning och övriga tillkommande utgifter, beräknas uppgå till cirka 1,9 MSEK. Finansiering sker genom en kombination av egna likvida medel, upplåning samt en tillfällig avgift som debiteras i maj 2026.

Den 25 mars 2026 hölls en extra föreningsstämma där första beslut om stadgeändring fattades. Slutligt beslut om stadgeändringen kommer att fattas vid kommande ordinarie årsstämma.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-20

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Sarah Golibari
Ordförande

Mathias von Buxhoeveden

Camilla Hansén

Eric Lithner

Jesper Garpö

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Sarah Golibari
Företag: Brf Bageriet 3
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-20 18:39:43 GMT+02:00
Transaktions-ID: c92dccc0f314413da840cc9878a46770

Underskrift 2

Namn: Mathias von Buxhoeveden
Företag: Brf Bageriet 3
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-20 20:31:16 GMT+02:00
Transaktions-ID: d9520ea3043a45d0a0010dc46424ceea

Underskrift 3

Namn: Jesper Garpö
Företag: Brf Bageriet 3
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-20 20:50:44 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4b372940c05e4400980ddbd21af5ab86

Underskrift 4

Namn: Camilla Hansén
Företag: Brf Bageriet 3
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-20 21:18:29 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5ef7145ad6e4479dac0b481e5367d053

Underskrift 5

Namn: Eric Lithner
Företag: Brf Bageriet 3
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-20 22:38:00 GMT+02:00
Transaktions-ID: c18546fc0b4444cf9fc6a5e6183a3c16

Underskrift 6

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-21 17:13:20 GMT+02:00
Transaktions-ID: 64e9575b38564caca3134c99d6cc37d2



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bageriet 3

Org.nr. 769629-2791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

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 Bostadsrättsföreningen Bageriet 3 för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.