



Årsredovisning 2023



Brf Mejeristen

Org nr 769608-7233

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Mejeristen, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 33:1 i Uppsala och förvaltar på fastigheten uppförda sex bostadshus med 81 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, samt 6 lokaler, upplåtna med hyresrätt. Dessutom finns på fastigheten två mindre förrådsbyggnader.

Bostadshusen är uppförda av JM AB enligt entreprenadkontrakt. Entreprenaden slutfördes år 2004. Styrelsens ekonomiska plan för föreningens verksamhet har registrerats av Patent- och Registreringsverket 2003-04-01. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Länsstyrelsen 2003-04-10.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2018-11-28.

Föreningens hemsida (www.mejeristen.se) ger en allmän information om föreningen. Därutöver finns möjlighet för medlemmar att efter inloggning ta del av mer föreningsintern information.

Styrelse

Styrelsen har efter beslut av ordinarie föreningsstämman, 2023-05-24 med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Berglund, ordförande, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2024
Lars-Göran Lindquist, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2024
Mona Keränen, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2025
Patrik Hildingstam, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2024
Nedim Mujic, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2024
Per Sundman, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2025
Olof Wärvik, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2025

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden inkl. det konstituerade mötet.

Kontakt med styrelsen kan ske via styrelsens e-postadress: styrelsen@mejeristen.se

Revisorer

Föreningsstämman har valt auktoriserade revisorn Johan Grahn till ordinarie revisor och Mats Johansson till revisorssuppleant, båda från Revisorshuset i Uppsala AB.

Valberedning

Föreningsstämman har utsett Margareta Irenaeus, Christina Jägersten och Per Walegren till valberedning med Christina Jägersten som sammankallande.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2003-03-25 fastigheterna, del av Kvarngärdet 33:1 och del av Kvarngärdet 1:7 i Uppsala kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. De förvärvade områdena har i februari 2004 sammanslagits till en fastighet som erhållit fastighetsbeteckningen Kvarngärdet 33:1.

På föreningens fastighet finns 6 stycken flerbostadshus med totalt 81 lägenheter, 6 lokaler, garage, parkeringsplatser utomhus och diverse biutrymmen som lägenhetsförråd m.m. samt ett gästrum.

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna, liksom garage- och parkeringsplatser, är upplåtna med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

9 st. 2 rum och kök
5 st. 2-3 rum och kök
26 st. 3 rum och kök
21 st. 3-4 rum och kök
10 st. 4 rum och kök
2 st. 4-5 rum och kök
8 st. 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 8 095 kvm. Fastighetens lokaler har en total uthyrningsbar yta om ca 422 kvm.

Lägenheterna identifieras, dels med en nummerserie per postadress enligt Lantmäteriverkets föreskrifter, dels med en av föreningen använd entydig beteckning utifrån hus, våning och lägenhetens placering på våningsplanet.

Föreningens övernattningsrum disponeras av föreningens medlemmar för att bereda möjlighet för tillfällig övernattningsrum för egna gäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, Uppsala. Försäkring för egendom som är tillhör till fast egendom men som medlemmen ansvarar för (bostadsrättstillägg) är från och med 1 januari 2020 medlemmens ansvar att själv teckna.

Fastighetens tekniska status

Slutbesiktning av entreprenaden genomfördes under perioden november 2003 till november 2004. Garantibesiktning är genomförd i november 2005 för entreprenadens etapp 1 och i september 2006 för etapp 2.

Samtliga lägenheter är försedda med uttag för telefon samt kabel-TV och bredband via Tele2.

Föreningen har tecknat gruppavtal med Tele2 som innebär att samtliga lägenheter har grundutbud av Tv-kanaler samt åtta valfria kanaler därutöver. Kostnaden för detta betalas av föreningen.

Föreningen har tecknat avtal med A3 om bredband via fiberkabelnät. Anslutningen, som tar emot och sänder data med hastigheten 1000 megabit per sekund, betalas av föreningen.

Medlem kan också på egen bekostnad ansluta bredband från Tele2 via kabel-TV-nät eller med annan

operatör via telefonlinjen. Detsamma gäller också fasta telefonförbindelser.

Lägenheterna och affärslokalerna är försedda med individuella ventilationsanläggningar med värmeåtervinning. Filter för ökad luftkvalitet distribueras kostnadsfritt för medlemmar två till tre gånger per år.

Samtliga byggnader energideklarerades under år 2019. Resultatet var genomgående bättre än för byggnader med motsvarande ålder och omfattning.

Sotning av föreningens 13 braskaminer genomförs var femte år.

Efter beslut av föreningsstämman 2015 upphandlar föreningen all elektricitet för vidarebefordran till medlemmar och hyresgäster.

Föreningens vattenburna uppvärmningssystem är försett med ett datoriserat styr- och kontrollsystem i syfte att minska värmekostnaden. Radiatorvattensystemet är försett med en elektromagnetisk vattenbehandlingsutrustning samt ett filter för att avlägsna partiklar som kan störa värmeregleringen.

Även ledningsnätet för tappvattnet är försett med samma kemikaliefria vattenbehandlingsutrustning som ersättning för den tidigare saltavhärdningen. Detta har minskat vattenförbrukningen och eliminerat hanteringen och kostnaden för avhärdningssalt.

Samtliga fasader upp till drygt två meters höjd är behandlade med klotterskydd, som gör det enklare att avlägsna klotter. Föreningen har under året haft kostnader hänförliga till skadegörelse (klotter m.m.) i storleksordningen 11 776 kr.

Föreningen har antagit en löpande underhållsplan avseende fastigheten som beskriver vilket underhåll som planeras för de närmaste 50 åren och vilka belopp som, inklusive fondavsättning enligt stadgarna, behöver avsättas för att bibehålla fastighetens standard och skick.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har i enlighet med föreningens stadgar gjorts med 25 kr/kvm lägenhetsyta. Därutöver har ett högre belopp avsatts för att täcka de åtaganden som följer av underhållsplanen. Totalt avsätts varje år 565 000 kr i stället för i stadgarna stipulerade 205 000 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har ansvaret för löpande underhåll och fastighetsutveckling.

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB om årlig uppdatering av föreningens underhållsplan. Uppdateringen görs efter årlig inspektion av fastigheten.

Bredablick förvaltning i Uppsala AB ansvarar för den tekniska förvaltningen inkl. fastighetsskötsel.

Föreningen anlitar PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB för trappstädning och städning av andra gemensamma utrymmen.

Föreningen har för närvarande avtal med Upplands Energi om elenergileverans med rörligt pris.

Föreningen har ett serviceavtal med Kone avseende dygnet runt-service av hissarna i samtliga byggnader och med Motum Port avseende jourverksamhet dygnet runt beträffande service på garageporten.

Föreningen har vidare ett avtal med Stjärnbron Säkerhetsteknik avseende service på samtliga övriga lås och stängningsanordningar inom fastigheten.

För akuta larm är fastigheten ansluten till Fastighetsjouren.

Föreningens hyreslokaler

Kontrakten på föreningens hyreslokaler löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Hyrestagare</u>	<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>
Kontor	Provisus Nordic	Kontor/öppenvård	47
Butik	Creative Makeup	Skönhetsvård	92
Butik	Siden Selma	Kläder och tyg	66
Butik	Weof Salonger	Frisör	85
Butik	Pakvis	Hälsoprodukter	80
Butik	Freaje Raed	Butikshandel	52

Parkering

I föreningen finns 27 utomhusparkeringar varav 2 är reserverade för servicefordon.

10 platser omfattas av servitutsrätt för grannfastigheten övriga platser är uthyrda till medlemmar eller våra lokalyhresgäster. 14 platser är försedda med motorvärmarruttar kostnaden för el betalas av föreningen.

I garaget under jord finns totalt 85 bilplatser och 2 motorcykel/mopedplatser. Nyttjanderätt av 20 platser enligt servitut tillkommer grannfastigheten. Det finns 13 platser med eluttag för laddning för el-hybrid bilar och 5 platser med el-uttag för laddning av el-bilar. Kostnaden för elförbrukningen vid laddning av rena el-bilar debiteras hyresgästen enligt individuell mätning. Kostnaden för laddning av el-hybridbilar debiteras inte förnärvarande hyresgästen.

Föreningens ekonomi

Styrelsens ekonomiska plan för föreningens verksamhet har registrerats av Patent- och Registreringsverket 2003-04-01. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Länsstyrelsen 2003-04-10.

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden ägde rum 2005-03-31.

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

Avskrivningar

Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR) har rekommenderat nya regler för avskrivningar med krav på högre årlig avskrivning.

Brf Mejeristens underhållsplan syftar till att bibehålla fastighetens skick och utrustning över tid. FAR ställer ändå krav på en omfattande avskrivning av fastighetens bokförda värde, som sedan den uppfördes har stigit avsevärt. Styrelsen har beslutat att ändå göra en avskrivning med 1 076 825 kr för att tillgodose FAR:s krav. Avskrivningen medför att föreningen resultat blir lågt.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår i not.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes och deklarerades som färdigställd hos Skatteverket år 2004. Fastigheten har åsatts värdeår 2004.

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick år 2023 till 1 589 kr per lägenhet. Avgiften är indexerad genom att den är knuten till inkomstbasbeloppet. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Fastum AB sköter den ekonomiska förvaltningen av föreningen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoverat fönster i gårdshuset.

Vi har omförhandlat hyresnivåerna på garage och gårdsparkeringarna för vår externa hyresgäst Atrium Ljungberg.

Renoverat två av våra butikslokaler.

Bytt pumpar i avloppsbrunnarna på gården.

Spolat alla avlopp från lägenheterna och hyresgästerna.

Genomfört ventilationskontroll (OVK).

Vi har lagt om lån och höjt avgifterna.

Vi har beställt nytt staket mot St:Persgatan.

Vi har beställt ny grind och staket mot innergården.

Kostnaderna för de två sista händelserna är inte är inte kostnadsförda ej heller monterade 31/12-23.

Medlemsinformation

Under år 2023 har 2 överlåtelser mot vederlag skett till en genomsnittlig köpeskilling om 47 319 kr per kvadratmeter.

Föreningen hade vid årets slut 133 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 862	6 519	5 800	5 893	5 957
Resultat efter finansiella poster	-978	-1 051	-2 158	-776	-193
Resultat exkl avskrivningar	132	54	-1 054	369	787
Soliditet (%)	61	59	60	60	61
Genomsnittligt pris per kvm, (kr)	47 319	55 982	49 516	39 845	48 645
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	685	668	568	575	591
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 904	8 271	8 271	8 271	8 271
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 647	11 141	11 141	11 141	11 141
Sparande per kvm (kr/kvm)	164	176	83	130	94
Räntekänslighet (%)	16	17	20	19	19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	156	190	165	132	149
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66	73	74	73	73

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på underhållsarbeten som har genomförts till en kostnad av 2 373 751 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen kommer att höja årsavgifterna 2024.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Fond för yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	138 127 000	929 605	-532 817	-1 050 627	137 473 161
Disposition av föregående års resultat:		-569 605	-481 021	1 050 626	0
Årets resultat				-978 111	-978 111
Belopp vid årets utgång	138 127 000	360 000	-1 013 838	-978 112	136 495 050

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 013 838
årets förlust	-978 111
	-1 991 949

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	565 000
ianspråk tas från fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 556 949
	-1 991 949

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 861 685	6 519 156
Övriga rörelseintäkter		1 565 208	883 870
Summa rörelseintäkter		8 426 893	7 403 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 500 482	-5 981 387
Övriga externa kostnader	4	-897 010	-711 391
Personalkostnader	5	-245 642	-243 432
Avskrivningar		-1 110 509	-1 104 149
Summa rörelsekostnader		-8 753 643	-8 040 359
Rörelseresultat		-326 750	-637 333
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		218 073	38 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-869 434	-451 717
Summa finansiella poster		-651 361	-413 293
Resultat efter finansiella poster		-978 111	-1 050 626
Årets resultat		-978 111	-1 050 626

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	217 413 392	218 490 218
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	217 283	250 967
Summa materiella anläggningstillgångar		217 630 675	218 741 185
Summa anläggningstillgångar		217 630 675	218 741 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 227 516	3 048 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	637 327	500 482
Summa kortfristiga fordringar		1 864 843	3 549 231
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 500 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 500 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 357 194	3 942 593
Summa kassa och bank		1 357 194	3 942 593
Summa omsättningstillgångar		7 722 037	12 491 824
SUMMA TILLGÅNGAR		225 352 712	231 233 009

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 127 000	138 127 000
Fond för yttre underhåll		360 000	929 605
Summa bundet eget kapital		138 487 000	139 056 605
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 013 838	-532 817
Årets resultat		-978 111	-1 050 626
Summa fritt eget kapital		-1 991 949	-1 583 443
Summa eget kapital		136 495 051	137 473 162
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	46 494 000
Summa långfristiga skulder		0	46 494 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	86 188 000	43 694 000
Förskott från kunder		236 533	164 993
Leverantörsskulder		424 506	739 006
Skatteskulder		564 408	518 818
Övriga skulder		41 601	56 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 402 613	2 092 274
Summa kortfristiga skulder		88 857 661	47 265 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 352 712	231 233 009

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-978 110

-1 050 626

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 110 509

1 104 149

Förändring skatteskuld/fordran

45 590

42 350

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

177 989

95 873

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

67 964

-4 795 595

Förändring av kortfristiga skulder

-947 776

1 609 185

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-701 823

-3 090 537

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-69 384

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-69 384

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-4 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 000 000

0

Årets kassaflöde

-4 701 823

-3 159 921

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

6 943 291

10 103 211

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 241 468

6 943 290

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	5 043 499	5 043 540
Hyror lokaler	807 274	907 247
P-plats och garage	987 440	998 607
Övriga objekt	23 472	6 288
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-436 526
	6 861 685	6 519 156

I årsavgiften ingår värme, el (efter individuell förbrukning) vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	301 488	294 092
Trädgårdsskötsel	7 459	45 316
Städkostnader	354 448	310 993
Snöröjning/sandning	28 730	6 645
Serviceavtal	46 067	31 926
Hisskostnader	223 732	198 507
Övriga serviceavtal	144 587	124 140
Besiktningsskostnader	6 814	0
Reparationer	272 608	265 279
Hissreparationer	39 569	18 970
Trädgård och utemiljö	75 742	535 192
Planerat underhåll	2 373 751	1 328 912
El	744 199	1 010 780
Värme	882 225	824 877
Vatten och avlopp	237 277	234 928
Avfallshantering	190 015	268 991
Försäkringskostnader	137 914	127 294
Självrisker	92 451	0
Kabel-tv	173 672	168 350
Bredband	124 812	124 812
Radonmätning	0	3 622
Förbrukningsinventarier	10 764	42 763
Förbrukningsmaterial	19 119	14 996
Bevakningskostnader	10 154	0
Övriga driftkostnader	2 884	0
	6 500 481	5 981 385

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	156 330	156 330
Fastighetsavgift	128 709	123 039
Telefoni	30 183	19 998
Hemsida	14 309	5 300
Porto	7 822	7 041
Föreningsgemensamma kostnader	151 718	152 528
Revisionsarvode	28 302	21 324
Ekonomisk förvaltning	231 448	167 673
Bankkostnader	6 077	4 084
Konsultarvoden	91 918	5 600
Underhållsplan	12 762	12 390
Övriga poster	37 432	36 084
	897 010	711 391

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	199 997	200 000
Utbildning	986	0
Sociala avgifter	44 659	43 432
	245 642	243 432

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 172 727	179 172 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 172 727	179 172 727
Ingående avskrivningar	-10 682 509	-9 605 684
Årets avskrivningar	-1 076 825	-1 076 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 759 334	-10 682 509
Utgående redovisat värde	167 413 393	168 490 218
Redovisat värde mark	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde byggnader	186 800 000	186 800 000
Taxeringsvärden mark	120 833 000	120 833 000
	307 633 000	307 633 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 843	267 459
Inköp kameraanläggning	0	69 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 843	336 843
Ingående avskrivningar	-85 876	-58 552
Årets avskrivningar	-33 684	-27 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 560	-85 876
Utgående redovisat värde	217 283	250 967

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	343 242	48 038
Övriga fordringar	0	12
Avräkningskonto förvaltare	884 274	3 000 699
	1 227 516	3 048 749

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
UBC, fastighetsskötsel	76 987	0
Fastighetsförsäkring	157 042	137 914
Fastum AB	36 891	43 443
Returpappercentralen	51 142	0
Upplupna elintäkter	153 177	200 000
Upplupen avgift	6 165	0
Tele2	44 309	43 426
Telia	7 446	5 196
PayEx Sverige	10 401	10 401
Infometric	1 229	1 215
Simply Brf	2 468	5 758
Enreduce Energy Control AB	3 252	3 252
Brandsäkra Norden AB	14 512	24 877
Nomor AB	14 261	0
Övriga förvaltningskostnader	8 757	0
Upplupna ränteintäkter	49 288	25 000
	637 327	500 482

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	0,556	2024-09-25	15 500 000	15 500 000
Swedbank	4,413	2024-03-28	15 500 000	15 500 000
Swedbank	4,477	2024-01-28	5 000 000	9 000 000
Swedbank	0,510	2024-09-25	30 994 000	30 994 000
Swedbank	4,413	2024-03-28	19 194 000	19 194 000
			86 188 000	90 188 000

Kortfristig del av långfristig skuld	86 188 000	43 694 000
---	------------	------------

Om föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, redovisas de i bokslutet som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 86 188 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	71 698	22 809
Beräknat arvode för revision	24 000	18 000
Förutbetalda avgifter och hyror	753 948	792 934
Fastighetsel	78 097	202 857
Fjärrvärme	134 989	132 611
Avfallskostnader	0	3 717
Utomhusmöbler	0	19 155
Underhållskostnader	169 085	876 059
Övrigt	8 580	7 048
Förutb hyror/avg, ej reskontra	162 215	17 083
	1 402 612	2 092 273

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	92 538 000	92 538 000
	92 538 000	92 538 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Berglund

Lars-Göran Lindquist

Olof Wärvik

Mona Keränen

Nedim Mujic

Per Sundman

Patrik Hildingstam

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Grahn
Auktoriserad revisor
Revisorshuset i Uppsala AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Mejeristen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-07 09:29:27

Dokumentet är undertecknat av:

	JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor	2024-05-07 09:29:27
	Per Gunnar Sundman (19660331XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 16:02:32
	PETER BERGLUND (19560913XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 15:29:10
	LARS-GÖRAN LINDQVIST (19480515XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 17:38:01
	MONA KERÄNEN (19651028XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 18:05:26
	Johan Olof Wärvik (19560406XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 21:06:26
	NEDIM MUJIC (19870409XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 16:09:32
	Jan Carl Patrik Hildingstam (19670622XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 17:00:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Mejeristen.pdf (440692 byte)

4323D1164D2F70179270C24EE825F5358E246C53E9B95D5E558E4F95AB6FBC6C903762B2703349A106EA
4C8BE467AD4841F22727680F739CC843CCA29AC2860F

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mejeristen

Org.nr 769608-7233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mejeristen för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. 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

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. Risken 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 Mejeristen för räkenskapsåret 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 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.

Underskrift enligt nedanstående digitala underskrift

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-07 09:40:24

Dokumentet är undertecknat av:



JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor

2024-05-07 09:40:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (132815 byte)

7EC518477FD54995ECEABC26EF2A283F9071163A2DA01629A04DCAC81546289268F35ACF8846F072E18B
F043B528F055F23907BC750C0213DFA146B8D4D3FE90

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support