

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Mejeristen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 bostadsrättslägenhet.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024.

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, 2024-05-23 med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Berglund, ordförande, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2026
Lars-Göran Lindquist, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2026
Mona Keränen, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2025
Patrik Hildingstam, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2026
Nedim Mujic, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2026
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 övernattning för egna gäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, Uppsala. Försäkring för egendom som är tillbehör 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 fiberkablnät. 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 elenergiliverans 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 motorvärmarruttag 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 2024 till 1 630 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

- Installerat en ny skjutgrind och gånggrind in mot gården
- Satt upp ett nytt smidesstaket med gånggrind mot St:Persgatan
- Bytt ut smidesstaketet med gånggrind mot Vaksalagatan
- Beskurit alla träd på innergården och barkat av den stora Almstubben
- Köpt in två robotgräsklippare
- Slipat och justerat alla ytterdörrar till fastigheten
- Bytt ut ett antal stuprör till "huliganrör"
- Rengjort lägenheternas ventilationskanaler
- Monterat brytskydd på alla entrédörrar och ståldörrarna i garage och förråd
- Målning av nederdel av fasad och klotterskydd runt nederdel av fasad
- Nya sittbrädor på innergårdens trädgårdsbänkar
- Föreningen genomförde en avgiftshöjning på 20 % inför 2024. Detta är den första avgiftshöjningen sedan föreningen bildades.

Medlemsinformation

Under år 2024 har 4 överlåtelse mot vederlag skett till en genomsnittlig köpeskilling om 46 549 kr per kvadratmeter.

Föreningen hade vid årets slut 132 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 483	6 862	6 519	5 800	5 893
Resultat efter finansiella poster	-653	-978	-1 051	-2 158	-776
Soliditet (%)	61	61	59	60	60
Genomsnittligt pris per kvm, (kr)	46 549	47 319	55 982	49 516	39 845
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	685	668	568	575
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 813	7 904	8 271	8 271	8 271
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 524	10 647	11 141	11 141	11 141
Sparande per kvm (kr/kvm)	144	164	176	83	130
Räntekänslighet (%)	13	16	17	20	19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	172	156	190	165	132
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72	66	73	74	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) 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 1 107 485 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen kommer att höja årsavgifterna 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	138 127 000	360 000	-1 013 838	-978 112	136 495 050
Disposition av föregående års resultat:		565 000	-1 543 112	978 112	0
Årets resultat				-653 222	-653 222
Belopp vid årets utgång	138 127 000	925 000	-2 556 950	-653 222	135 841 828

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 556 949
årets förlust	-653 222
	-3 210 171
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	565 000
ianspråk tas från fond för yttre underhåll	-925 000
i ny räkning överföres	-2 850 171
	-3 210 171

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 483 097	6 861 685
Övriga rörelseintäkter		542 362	1 565 208
Summa rörelseintäkter		9 025 459	8 426 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 560 087	-6 500 482
Övriga externa kostnader	4	-735 721	-897 010
Personalkostnader	5	-244 656	-245 642
Avskrivningar		-1 110 509	-1 110 509
Summa rörelsekostnader		-7 650 973	-8 753 643
Rörelseresultat		1 374 486	-326 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169 864	218 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 197 572	-869 434
Summa finansiella poster		-2 027 708	-651 361
Resultat efter finansiella poster		-653 222	-978 111
Årets resultat		-653 222	-978 111

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	216 336 568	217 413 392
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	183 599	217 283
Summa materiella anläggningstillgångar		216 520 167	217 630 675
Summa anläggningstillgångar		216 520 167	217 630 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 223 326	1 227 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	456 674	637 327
Summa kortfristiga fordringar		1 680 000	1 864 843
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	4 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 895 732	1 357 194
Summa kassa och bank		4 895 732	1 357 194
Summa omsättningstillgångar		6 575 732	7 722 037
SUMMA TILLGÅNGAR		223 095 899	225 352 712

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 127 000	138 127 000
Fond för yttre underhåll		925 000	360 000
Summa bundet eget kapital		139 052 000	138 487 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 556 949	-1 013 838
Årets resultat		-653 222	-978 111
Summa fritt eget kapital		-3 210 171	-1 991 949
Summa eget kapital		135 841 829	136 495 051
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	81 188 000	0
Summa långfristiga skulder		81 188 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 000 000	86 188 000
Förskott från kunder		239 833	236 533
Leverantörsskulder		752 817	424 506
Skatteskulder		309 080	564 408
Övriga skulder		40 155	41 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	724 185	1 402 613
Summa kortfristiga skulder		6 066 070	88 857 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 095 899	225 352 712

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-653 222	-978 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 110 509	1 110 509
Förändring skatteskuld/fordran		-255 328	45 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		201 959	177 989
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 680 145	67 964
Förändring av kortfristiga skulder		-348 263	-947 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 533 841	-701 823
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-4 000 000
Årets kassaflöde		3 533 841	-4 701 823
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 241 468	6 943 291
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 775 309	2 241 468

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

	2024	2023
Årsavgifter	6 049 848	5 043 499
Hyror lokaler	1 063 846	807 274
P-plats och garage	1 355 462	987 440
Övriga objekt	13 940	23 472
	8 483 096	6 861 685

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	359 917	301 488
Trädgårdsskötsel	200 978	7 459
Städkostnader	310 376	354 448
Snöröjning/sandning	21 383	28 730
Serviceavtal	61 349	46 067
Hisskostnader	241 096	223 732
Övriga serviceavtal	92 631	144 587
Besiktningkostnader	18 880	6 814
Reparationer	456 148	272 608
Hissreparationer	19 870	39 569
Trädgård och utemiljö	0	75 742
Planerat underhåll	1 107 485	2 373 751
El	620 520	744 199
Värme	1 019 717	882 225
Vatten och avlopp	239 990	237 277
Avfallshantering	218 855	190 015
Försäkringskostnader	157 042	137 914
Självrisker	0	92 451
Kabel-tv	177 236	173 672
Bredband	124 812	124 812
Förbrukningsinventarier	76 087	10 764
Förbrukningsmaterial	23 646	19 119
Bevakningskostnader	12 069	10 154
Övriga driftkostnader	0	2 884
	5 560 087	6 500 481

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	156 330	156 330
Fastighetsavgift	132 030	128 709
Telefoni	37 925	30 183
Hemsida	3 936	14 309
Porto	11 956	7 822
Kundförluster	33 806	0
Föreningsgemensamma kostnader	83 965	151 718
Revisionsarvode	24 541	28 302
Ekonomisk förvaltning	225 974	231 448
Bankkostnader	5 067	6 077
Konsultarvoden	0	91 918
Underhållsplan	0	12 762
Övriga poster	20 191	37 432
	735 721	897 010

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	199 997	199 997
Utbildning	0	986
Sociala avgifter	44 659	44 659
	244 656	245 642

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 172 727	179 172 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 172 727	179 172 727
Ingående avskrivningar	-11 759 334	-10 682 509
Årets avskrivningar	-1 076 825	-1 076 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 836 159	-11 759 334
Utgående redovisat värde	166 336 568	167 413 393
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 843	336 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 843	336 843
Ingående avskrivningar	-119 560	-85 876
Årets avskrivningar	-33 684	-33 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 244	-119 560
Utgående redovisat värde	183 599	217 283

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	343 691	343 242
Övriga fordringar	59	0
Avräkningskonto förvaltare	879 577	884 274
	1 223 327	1 227 516

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bredablick, fastighetsskötsel	92 444	76 987
Fastighetsförsäkring	165 365	157 042
Fastum AB	0	36 891
Returpappercentralen	0	51 142
Upplupna elintäkter	0	153 177
Upplupen avgift	0	6 165
Tele2	44 992	44 309
Telia	11 460	7 446
Bredband 2	10 401	10 401
Infometric	0	1 229
Simply Brf	2 468	2 468
Enreduce Energy Control AB	0	3 252
Brandsäkra Norden AB	15 064	14 512
Nomor AB	14 818	14 261
Övriga förvaltningskostnader	0	8 757
Uppsala Vatten AB	99 662	0
	456 674	588 039

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,430	2027-09-24	15 500 000	15 500 000
Swedbank	2,560	2026-09-25	15 500 000	15 500 000
Swedbank	2,780	2025-10-24	4 000 000	5 000 000
Swedbank	2,430	2027-09-24	30 994 000	30 994 000
Swedbank	2,56	2026-09-25	19 194 000	19 194 000
			85 188 000	86 188 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 000 000	86 188 000

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: 4 000 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	36 174	71 698
Beräknat arvode för revision	25 000	24 000
Förutbetalda avgifter och hyror	393 492	753 948
Fastighetsel	84 269	78 097
Fjärrvärme	138 930	134 989
Underhållskostnader	0	169 085
Övrigt	3 476	8 580
Förutb hyror/avg, ej reskontra	42 844	162 215
	724 185	1 402 612

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Mejeristen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-16 18:33:41

Dokumentet är undertecknat av:

 JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor	2025-04-16 18:33:41
 Per Gunnar Sundman (19660331XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-08 15:27:37
 LARS-GÖRAN LINDQVIST (19480515XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-07 11:04:58
 NEDIM MUJIC (19870409XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-05 11:01:30
 MONA KERÄNEN (19651028XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-04 16:26:13
 Johan Olof Wärvik (19560406XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-04 15:14:02
 PETER BERGLUND (19560913XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-08 11:38:57
 Jan Carl Patrik Hildingstam (19670622XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-08 13:09:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Mejeristen.pdf (994434 byte)

0A5986F201C9835BEC0B5784DA73292104A2DC038EEE574F6F9528BC5915563EF63F23BA3930A01F57D5
E3CB55D4810842DEC0DFE42D362EF3B0D0742B7FD009

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

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-16 16:41:07 UTC+00:00

JOHAN GRAHN



SE BankID - 83d44017-2fba-4761-909b-d99e851570fa