

# Årsredovisning

för

## Brf Mejeristen

769608-7233

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Mejeristen, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025-11-27.

Föreningens hemsida ([www.mejeristen.se](http://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, 2025-05-21 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  
Patrik Hildingstam, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2026  
Nedim Mujic, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2026  
Per Sundman, ledamot, omvald t o m ordinarie föreningsstämma 2027  
Olof Wärvik, ledamot, omvald t o m ordinarie föreningsstämma 2027  
Jenny Öhrstedt, ledamot, nyvald t o m ordinarie föreningsstämma 2027  
Göran Lind, ledamot, nyvald t o m ordinarie föreningsstämma 2027

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden inkl. det konstituerande mötet.

Kontakt med styrelsen kan ske via styrelsens e-postadress: [styrelsen@mejeristen.se](mailto: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 8 165,5 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 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 (numera Bredband2) 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. Utfördes senast 2024-03-07.

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 16 261 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 398 000 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 Stjernbron 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>
Butik	Galleri Brink	Konstgalleri	47
Butik	Provisus Nordic	Kontor/öppenvård	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 lokalhyresgäster. 14 platser är försedda med motorvärmaruttag. 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 12 platser med eluttag för laddning för el-hybrid bilar och 9 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

Från och med räkenskapsåret 2025 har årsredovisningen upprättats enligt Bokföringsnämndens K3-regelverk (BFNAR 2012:1) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Redovisning enligt K3 är obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar från 2026-01-01.

I det gamla regelverket K2 slogs hela fastigheten ihop som en enhet och skrevs av på den tekniska livslängden på stommen, och alla ev. framtida utbyten av fastighetens olika delar hänfördes till resultaträkningen.

Under K3 regelverket bryts istället hela fastigheten ner i olika komponenter (tak, stammar, fasad, hissar etc.) som skrivs av enligt sin bedömda tekniska livslängd. Resultatet blir mer rättvisande redovisningsmässigt, men gör att avskrivningarna blir väsentligt mycket högre än tidigare, och det ekonomiska resultatet därmed sämre. Resultatförsämringen är dock endast redovisningsmässig, då den inte påverkar kassaflödet (de faktiska in- och utbetalningarna på föreningens konto) och det är den likvida situationen som styr nivån på avgifterna i föreningen. Styrelsens bedömning är att fastighetens faktiska värde väl överstiger det bokförda värdet, vilket kompenserar för det negativa fria kapitalet.

Avskrivningarna för 2025 uppgick till 3 150 838 kr.

### 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 2025 till 1 724 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*

- Under året har taket bytts på två av föreningens bostadshus. I samband med detta har samtliga fönster på berörda hus justerats och målats.
- Inför räkenskapsåret 2025 genomförde föreningen en höjning av årsavgifterna med 3 %.
- För räkenskapsåret 2025 övergick föreningen till redovisning enligt K3 (se mer under Avskrivningar samt i Not 1 Redovisningsprinciper).
- Vi har utrett momsfrågan för uthyrda lokaler (och externa p-platser) vilket resulterade att vi fick tillbaka 683 525 kr från Skatteverket.
- Vid ordinarie bolagsstämma 2025 beslutades om stadgeändring för att möjliggöra en (1) extern styrelseledamot, vilket kan vara användbart i de fall viss spjutspetskompetens saknas inom föreningen.
- Under hösten 2025 genomfördes HLR-utbildning med hjärtstartare för medlemmarna.
- Föreningen installerade ytterligare laddboxar för elbilar i garaget.
- Föreningen drabbades under året av 2 större vattenskador. Självrisken på föreningens försäkring kommer att öka från 1 PBB (prisbasbelopp) till 2 PBB, från och med 2026.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 3 överlåtelse mot vederlag skett till en genomsnittlig köpeskilling om 38 623 kr per kvadratmeter.

Föreningen hade vid årets slut 131 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	8 472	8 483	6 862	6 519	5 800
Resultat efter finansiella poster	-909	-653	-978	-1 051	-2 158
Soliditet (%)	61	61	61	59	60
Genomsnittligt pris per kvm, (kr)	38 623	46 549	47 319	55 982	49 516
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	820	795	679	663	563
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 762	7 762	7 853	8 218	8 218
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 433	10 433	10 555	11 045	11 045
Sparande per kvm (kr/kvm)	213	143	163	175	82
Räntekänslighet (%)	13	13	16	17	20
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197	171	155	189	164
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68	72	66	73	74

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 resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till -909 115 kr. Det negativa resultatet förklaras främst av ökade avskrivningar till följd av övergången till K3-regelverket samt kostnader för genomfört och planerat underhåll av fastigheten.

Avskrivningarna uppgår under året till 3 189 210 kr och är i huvudsak av redovisningsmässig karaktär. De påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och den finansiella ställningen bedöms som fortsatt stabil.

Styrelsen bedömer att föreningens långsiktiga betalningsförmåga är god och anpassar löpande nivån på årsavgifterna utifrån föreningens underhållsplan och framtida underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	138 127 000	925 000	-2 556 950	-653 222	<b>135 841 828</b>
Disposition av föregående års resultat:		-360 000	-293 222	653 222	<b>0</b>
Årets resultat				-909 115	<b>-909 115</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>138 127 000</b>	<b>565 000</b>	<b>-2 850 172</b>	<b>-909 115</b>	<b>134 932 713</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 850 172
årets förlust	-909 115
	<b>-3 759 287</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	398 000
ianspråk tas från fond för yttre underhåll	-152 521
i ny räkning överföres	-4 004 766
	<b>-3 759 287</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 471 655	8 483 097
Övriga rörelseintäkter		1 363 535	542 362
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 835 190</b>	<b>9 025 459</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 603 153	-5 560 087
Övriga externa kostnader	4	-845 777	-735 721
Personalkostnader	5	-244 656	-244 656
Avskrivningar		-3 189 210	-1 110 509
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 882 796</b>	<b>-7 650 973</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>952 394</b>	<b>1 374 486</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 713	169 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 953 222	-2 197 572
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 861 509</b>	<b>-2 027 708</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-909 115</b>	<b>-653 222</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-909 115</b>	<b>-653 222</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	216 284 498	216 336 568
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	192 102	183 599
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 476 600</b>	<b>216 520 167</b>

#### Summa anläggningstillgångar

216 476 600

216 520 167

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		-4 325	0
Övriga fordringar	8	2 161 164	1 223 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	381 454	456 674
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 538 293</b>	<b>1 680 000</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 657 727	4 895 732
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 657 727</b>	<b>4 895 732</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 196 020</b>	<b>6 575 732</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

222 672 620

223 095 899

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 127 000	138 127 000
Fond för yttre underhåll		565 000	925 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>138 692 000</b>	<b>139 052 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 850 172	-2 556 949
Årets resultat		-909 115	-653 222
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 759 287</b>	<b>-3 210 171</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 932 713</b>	<b>135 841 829</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	46 494 000	81 188 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 494 000</b>	<b>81 188 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	38 694 000	4 000 000
Förskott från kunder		304 233	239 833
Leverantörsskulder		520 316	752 817
Skatteskulder		8 656	309 080
Övriga skulder		31 095	40 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 687 607	724 185
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 245 907</b>	<b>6 066 070</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>222 672 620</b>	<b>223 095 899</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-909 115	-653 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 189 210	1 110 509
Förändring skatteskuld/fordran		-300 424	-255 328
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 979 671</b>	<b>201 959</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-345 282	4 680 145
Förändring av kortfristiga skulder		786 261	-348 263
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 420 650</b>	<b>4 533 841</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 145 643	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 145 643</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		0	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-724 993</b>	<b>3 533 841</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 775 309	2 241 468
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>5 050 316</b>	<b>5 775 309</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Anläggningstillgångar**

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

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka 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. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolv månadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 233 738	6 049 848
Hyror lokaler	959 670	1 063 846
P-plats och garage	1 280 587	1 355 462
Övriga objekt	14 160	13 940
Hyses- och avgiftsbortfall	-16 500	0
	<b>8 471 655</b>	<b>8 483 096</b>

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

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	369 773	359 917
Trädgårdsskötsel	98 157	200 978
Städkostnader	393 898	310 376
Snöröjning/sandning	22 891	21 383
Serviceavtal	67 793	61 349
Hisskostnader	248 901	241 096
Övriga serviceavtal	27 839	92 631
Besiktningkostnader	17 344	18 880
Reparationer	360 392	456 148
Hissreparationer	10 695	19 870
Planerat underhåll	117 284	1 107 485
El	671 336	620 520
Värme	1 049 494	1 019 717
Vatten och avlopp	437 211	239 990
Avfallshantering	168 144	218 855
Försäkringskostnader	165 365	157 042
Kabel-tv	179 968	177 236
Bredband	124 812	124 812
Förbrukningsinventarier	45 752	76 087
Förbrukningsmaterial	10 396	23 646
Bevakningskostnader	13 609	12 069
Övriga driftkostnader	2 100	0
	<b>4 603 154</b>	<b>5 560 087</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	143 340	156 330
Fastighetsavgift	139 644	132 030
Telefoni	51 877	37 925
Hemsida	3 986	3 936
Porto	8 028	11 956
Kundförluster	0	33 806
Föreningsgemensamma kostnader	22 407	83 965
Revisionsarvode	24 780	24 541
Ekonomisk förvaltning	225 688	225 974
Bankkostnader	4 477	5 067
Konsultarvoden	112 616	0
Underhållsplan	26 838	0
Övriga poster	82 097	20 191
	<b>845 778</b>	<b>735 721</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	199 997	199 997
Sociala avgifter	44 659	44 659
	<b>244 656</b>	<b>244 656</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 172 727	179 172 727
Inköp	3 098 768	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>182 271 495</b>	<b>179 172 727</b>
Ingående avskrivningar	-12 836 159	-11 759 334
Årets avskrivningar	-3 150 838	-1 076 825
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 986 997</b>	<b>-12 836 159</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 284 498</b>	<b>166 336 568</b>
Redovisat värde mark	50 000 000	50 000 000
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
Taxeringsvärde byggnader	189 400 000	186 800 000
Taxeringsvärden mark	100 934 000	120 833 000
	<b>290 334 000</b>	<b>307 633 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	336 843	336 843
Inköp laddboxar	46 875	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>383 718</b>	<b>336 843</b>
Ingående avskrivningar	-153 244	-119 560
Årets avskrivningar	-38 372	-33 684
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-191 616</b>	<b>-153 244</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>192 102</b>	<b>183 599</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	768 576	343 691
Övriga fordringar	0	59
Avräkningskonto förvaltare	1 392 588	879 577
<b></b>	<b>2 161 164</b>	<b>1 223 327</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bredablick, fastighetsskötsel	93 857	92 444
Fastighetsförsäkring	159 154	165 365
Fastum AB	40 508	0
Tele2	45 504	0
Telia	13 710	0
Bredband 2	10 401	0
Infometric	992	44 992
Telia	2 468	11 460
Brandsäkra Norden AB	0	10 401
Nomor AB	14 861	0
Uppsala Vatten AB	0	2 468
<b></b>	<b>381 455</b>	<b>327 130</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
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	2,292	2026-01-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2,430	2027-09-24	30 994 000	30 994 000
Swedbank	2,56	2026-09-25	19 494 000	19 194 000
			<b>85 488 000</b>	<b>85 188 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			38 694 000	4 000 000

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: 38 694 000 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	51 742	36 174
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Förutbetalda avgifter och hyror	849 100	393 492
Förutb hyror/avg, ej reskontra	0	42 844
Fastighetsel	80 239	84 269
Fjärrvärme	137 757	138 930
Städning	53 442	0
Underhållskostnader	478 491	0
Övrigt	11 836	3 476
	<b>1 687 607</b>	<b>724 185</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	92 538 000	92 538 000
	<b>92 538 000</b>	<b>92 538 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-05.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Berglund  
Ordförande

Lars-Göran Lindquist

Olof Wärvik

Nedim Mujic

Per Sundman

Patrik Hildingstam

Jenny Öhrstedt

Göran Lind

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\_2025\_BRF\_Mejeristen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-06 15:10:33

Dokumentet är undertecknat av:

 GÖRAN LIND (19460407XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 09:20:13
 Jan Carl Patrik Hildingstam (19670622XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 07:51:26
 JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor	2026-05-06 15:10:33
 PETER BERGLUND (19560913XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 11:26:51
 JENNY ÖHRSTEDT (19760711XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 11:49:28
 NEDIM MUJIC (19870409XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 11:38:19
 LARS-GÖRAN LINDQVIST (19480515XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 09:48:56
 Per Gunnar Sundman (19660331XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 14:22:33
 Johan Olof Wärvik (19560406XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 07:57:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Mejeristen.pdf (185878 byte)

A17621D407371D0B039A0D141B0616300FDC6A9B057C70E8C95BB50550080FEFF26A1FDF6151FD150DEC  
E902DE733F157A81D6C004456F37700152EA30B6971E

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


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revb 2025 för sign.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 13:11:09

Dokumentet är undertecknat av:

 JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor

2026-05-07 13:11:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revb 2025 för sign.pdf (229361 byte)

709733995E3189F9C01D72E7217F33B7D73D1FC5C40A092465123E7C861B51A67806E9E6C1FEE7D28628  
6BD27F40A11370AF4342F4D78E352E38DA46BB974CBF

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://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 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 2025-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 *Revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor