

Årsredovisning 2023

Brf Mejeriet

769629-8707



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mejeriet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har erhållit 11 302 Kkr i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet t.o.m. 2027.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Medlemmen 1 i Stockholms Kommun	2017	Stockholm
Medlemmen 2 i Stockholms Kommun	2020	Stockholm

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

På fastigheterna finns 1 bostadshus innehållande 76 bostadsrättslägenheter om totalt 5 706 kvm, 12 bostadsrättslokaler om 1 198 kvm och 2 lokaler om 209 kvm.

Det finns 52 parkeringsplatser samt 4 mc-platser i garage. Denna yta är 1 350 kvm. Föreningen hyr endast ut parkeringar till medlemmar och hyresgäster i föreningen.

El finns installerad på 16 st parkeringsplatser i garaget, för laddning av el-bilar.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
22 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
21 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Samtliga 76 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns det ett övernattningsrum som medlemmarna kan hyra.

Fastigheten har 2 uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Typ	Moms	Yta	Löptid
1	Restaurang	Ja	160	2025-12-31
2	Kontor	Ja	49	2026-09-30

Styrelsens sammansättning

Johan Nordström	Ordförande
Maria Trimailova	Ekonomisk ansvarig
Ann-Kristin Birgitta Sundborg	Styrelseledamot
Anna Fagerström Axelsson	Styrelseledamot
Leif Mikael Eriksson	Styrelseledamot
Semir Demirovic	Suppleant
Sara Svensk	Suppleant
Maria Wollbrand Fokina	Suppleant

Valberedning

Olle Westmar
Zlatan Behlilovic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening. Regbevis se Bolagsverket 2023-05

Revisorer

Joakim Mattsson BoRevision i Sverige AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 30 kr/kvm BOA och LOA för föreningens hus i enlighet med stadgarna. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Filterbyte samtliga lägenheter/lokaler/fastighetsaggregat samt OVK
- 2022 ● Ledbelysning garaget
- 2020 ● Installation laddplatser i garaget
- 2019-2020 ● Utökat skalskydd / belysning
- 2019 ● Installation gemensam el med individuell mätning

Planerade underhåll

- 2024 ● Stampolning, underhåll värmepump

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Allgranth Fastighets AB
Sophantering, hushållssopor/matavfall	Envac
Återvinning papper mm	Prezero
Hissar	Kone
Varmvattenmätning (IMD)	Brunata
El/Fjärrvärme	Skellefteå kraft/Ellevio/Exergi
Bredband, telefoni	Telia
Passersystem	LTP säkerhetsteknik
Lås/dörrar/skalskydd	Hellgrens Lås
Städning	Keab
Elmätning (IMD)	Infometric

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende gångväg samt starkström.

Servitut avseende belysning och skyltar, samt stödkonstruktion för gatan kan komma att belasta fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1 st lån omlagda, ett av dom är amorteringsfritt för att på det sättet få en buffert för ökade kostnader.

Beslutad höjning av avgifter 10% 2023, nu ligger föreningen i fas med den ekonomiska planen.

Föreningen har ca 3 Mkr i kassan och beslut är att amortera 1 Mkr på kommande omläggning av lån, våren 2024.

Övriga uppgifter

5-årsbesiktning är avklarad, JM åtgärdade takplåtar enligt garantibesiktningen.

Filterbyte samtliga lägenheter/lokaler/fastighetsaggregat samt OVK 180 tkr

Gästlägenheten, ny soffa och inredning/nya täcken, kuddar 10 tkr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 693 877	7 000 700	6 752 258	6 688 715
Resultat efter fin. poster	531 615	207 124	144 624	172 177
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	1 657 830	1 514 309	1 587 242	373 852
Taxeringsvärde	312 904 000	312 904 000	211 605 000	218 405 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	877	793	793	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,4	78,1	81,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 565	12 710	13 065	13 572
Skuldsättning per kvm totalyta	10 250	10 369	10 658	11 072
Sparande per kvm totalyta	386	349	367	412
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	124	82	54
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	50	53	45
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	11	12	15
Energikostnad per kvm totalyta	162	185	147	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	1,08	0,96	0,99
Räntekänslighet (%)	14,33	16,03	16,47	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 577 701 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Ytor upplåtna med bostadsrätt - Bostadsrättsytan omfattar 6 904, varav 5 706 kvm utgör bostadsrättslägenheter och 1 198 kvm utgör bostadsrättslokaler (förskolelokaler).

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	166 306 002	-	-	166 306 002
Upplåtelseavgifter	220 013 998	-	-	220 013 998
Fond, yttre underhåll	1 514 309	-	143 521	1 657 830
Balanserat resultat	345 453	207 124	-143 521	409 055
Årets resultat	207 124	-207 124	531 615	531 615
Eget kapital	388 386 885	0	531 615	388 918 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	409 055
Årets resultat	531 615
Totalt	940 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	213 390
Att från yttre fond i anspråk ta	-60 980
Balanseras i ny räkning	788 261
	940 671

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 693 877	7 000 700
Övriga rörelseintäkter	3	235 103	6 142
Summa rörelseintäkter		7 928 980	7 006 842
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 665 107	-2 749 045
Övriga externa kostnader	9	-233 111	-274 346
Personalkostnader	10	-150 615	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 677 500	-2 677 500
Summa rörelsekostnader		-5 726 332	-5 838 882
RÖRELSERESULTAT		2 202 648	1 167 960
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 196	1 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 678 228	-961 939
Summa finansiella poster		-1 671 032	-960 836
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		531 615	207 124
ÅRETS RESULTAT		531 615	207 124

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	473 404 386	476 081 886
Summa materiella anläggningstillgångar		473 404 386	476 081 886
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		473 404 386	476 081 886
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		98 021	15 040
Övriga fordringar	13	110 857	116 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	290 156	250 242
Summa kortfristiga fordringar		499 034	382 087
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 957 267	1 777 234
Summa kassa och bank		3 957 267	1 777 234
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 456 301	2 159 321
SUMMA TILLGÅNGAR		477 860 687	478 241 207

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		386 320 000	386 320 000
Fond för yttre underhåll		1 657 830	1 514 309
Summa bundet eget kapital		387 977 830	387 834 309
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		409 055	345 453
Årets resultat		531 615	207 124
Summa fritt eget kapital		940 671	552 576
SUMMA EGET KAPITAL		388 918 501	388 386 885
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	70 018 124	50 394 812
Övriga långfristiga skulder	16	272 000	272 000
Summa långfristiga skulder		70 290 124	50 666 812
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 730 060	37 357 312
Leverantörsskulder		475 791	28 159
Skatteskulder		118 134	225 090
Övriga kortfristiga skulder	17	79 800	415 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 248 277	1 161 531
Summa kortfristiga skulder		18 652 062	39 187 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		477 860 687	478 241 207

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 202 648	1 167 960
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 677 500	2 677 500
	4 880 148	3 845 460
Erhållen ränta	7 196	1 103
Erlagd ränta	-1 529 691	-963 781
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 357 652	2 882 782
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 648	83 672
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-224 328	-109 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 183 972	2 856 931
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 003 940	-2 447 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 003 940	-2 447 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 180 032	409 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 777 234	1 368 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 957 267	1 777 234

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mejeriet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 304 892	3 913 596
Årsavgifter, bostadsrättslokaler	970 580	882 340
Hysesintäkter, lokaler	639 616	576 972
Hysesintäkter, garage	833 700	779 748
Övriga intäkter	68 020	50 905
Hysesintäkter, fastighetsskatt	11 196	8 889
Årsavgifter, IT-kommunikation	200 640	200 640
IMD vatten	230 719	258 717
IMD el	377 634	291 673
Övernattningslägenhet	56 880	37 220
Summa	7 693 877	7 000 700

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga bidrag och ersättningar	26 474	0
Försäkringsersättning	0	6 142
Elstöd	208 629	0
Summa	235 103	6 142

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	20 774	0
Städning	113 850	110 256
Fastighetsskötsel	146 112	149 808
Besiktning och service	184 425	0
Trädgårdsarbete	6 330	12 148
Snöskottning	82 686	57 341
Övrigt	28 249	50 673
Summa	582 427	380 225

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	117 289	197 576
Summa	117 289	197 576

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	60 980	69 869
Summa	60 980	69 869

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Sophämtning	100 467	97 210
Fastighetsel	718 983	1 052 039
Uppvärmning	511 985	423 666
Vatten	140 359	90 717
Summa	1 471 794	1 663 632

Föreningens elkostnad för 2023 var 719 tkr, intäkter för IMD El var 378 tkr. Mellanskillnaden är 341 tkr.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	83 644	78 538
Självrisker	0	2 415
Övrigt	35 085	38 775
IT-kommunikation	204 848	208 976
Fastighetsskatt	109 040	109 040
Summa	432 617	437 744

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 531	21 541
Övriga externa kostnader	77 513	84 981
Revisionsarvoden	22 690	21 610
Ekonomisk förvaltning	108 258	104 557
Övriga förvaltningskostnader	17 119	41 658
Summa	233 111	274 346

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 015	32 991
Summa	150 615	137 991

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 677 881	961 758
Övriga räntekostnader	347	181
Summa	1 678 228	961 939

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	488 800 000	488 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	488 800 000	488 800 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 718 114	-10 040 614
Årets avskrivning	-2 677 500	-2 677 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 395 614	-12 718 114
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	473 404 386	476 081 886
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>167 500 480</i>	<i>167 500 480</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	198 400 000	198 400 000
Taxeringsvärde mark	114 504 000	114 504 000
Summa	312 904 000	312 904 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto (förskottsbelagd fastighetsskatt)	110 857	116 805
Summa	110 857	116 805

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 293	84 162
Försäkringspremier	64 793	60 539
Förvaltning	25 369	24 825
El- och varmvattenförbrukning	109 701	80 716
Summa	290 156	250 242

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB			0	17 950 000
Nordea	2024-06-19	0,94 %	15 836 560	16 007 312
Nordea	2028-03-15	3,88 %	18 014 624	18 057 312
Handelsbanken Stadshypotek	2025-03-30	0,63 %	17 100 000	17 450 000
SBAB	2025-09-26	1,97 %	18 175 000	18 287 500
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,77 %	17 622 000	0
Summa			86 748 184	87 752 124
Varav kortfristig del			16 730 060	37 357 312

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 614 424 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Inbetalda depositioner	272 000	272 000
Summa	272 000	272 000

NOT 17, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Skuld Entreprenören	0	675 464
Mervärdesskatt	76 395	71 409
Övriga skulder	3 405	3 735
Summa	79 800	750 608

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 238	52 447
El	86 722	190 104
Uppvärmning	95 046	65 188
Utgiftsräntor	151 940	3 403
Vatten	31 792	29 117
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	91 426	81 430
Förutbetalda avgifter/hyror	745 113	739 842
Summa	1 248 277	1 161 531

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

102 500 000

2022-12-31

102 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

JM garantitiden löpt ut, slutbesiktningen genomfördes och godkändes, föreningen har tagit över ansvaret.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Johan Nordström
Ordförande

Maria Trimailova
Ekonomisk ansvarig

Ann-Kristin Birgitta Sundborg
Styrelseledamot

Anna Fagerström Axelsson
Styrelseledamot

Leif Mikael Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Joakim Mattsson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 660d33b6f0a3734a9c08efe3

Finalized at: 2024-04-04 08:24:58 CEST

Title: Brf Mejeriet, 769629-8707 - Årsredovisning 2023 final.pdf

Digest: MAxlmYQGuMtj8jwF19P1AGslnaGjyy00fDcrA8Ec30c=-2

Initiated by: styrelsen.mejeriet@gmail.com (*styrelsen.mejeriet@gmail.com*) via brf Mejeriet 769629-8707

Signees:

- Joakim Mattsson signed at 2024-04-04 08:24:57 CEST with Swedish BankID (19691123-XXXX)
- Maria Trimailova signed at 2024-04-03 13:02:13 CEST with Swedish BankID (19820807-XXXX)
- Ann-Kristin Birgitta Sundborg signed at 2024-04-03 19:32:17 CEST with Swedish BankID (19620214-XXXX)
- Leif Mikael Eriksson signed at 2024-04-03 13:19:02 CEST with Swedish BankID (19660406-XXXX)
- Anna Fagerström Axelsson signed at 2024-04-03 12:54:33 CEST with Swedish BankID (19750315-XXXX)
- Johan Nordström signed at 2024-04-03 14:16:15 CEST with Swedish BankID (19650416-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mejeriet, org.nr. 769629-8707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mejeriet 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mejeriet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca4737ee66fc526cb4da1bb5567

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-04-04 06:24:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>