



ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Mejeriet i Växjö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mejeriet i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769613-0876 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejeriet 5	2007-01-01	2006

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	p-platser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 741
Totalt 70 objekt		4 741

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 20 st 3 rok, 20 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Örjan Eriksson	Ordförande	2021-06-03	
Lennart Nilsson	Ledamot	2020-08-27	
Gunnar Thörne	Ledamot	2020-08-27	
Karin Korpe	Ledamot	2020-08-27	
Thomas Beckerin	Ledamot	2022-05-09	
Ann-Louise Breider	Ledamot	2023-07-04	
Arne Telkin	Suppleant	2021-06-03	
Anette Danielsson	Suppleant	2023-07-04	2025-04-29
Mathias Lennartsson	Suppleant	2025-04-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Örjan Eriksson, Lennart Nilsson, Karin Korpe, Gunnar Thörne och Arne Telkin.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Örjan Eriksson, Gunnar Thörne och Karin Korpe.

Revisorer har varit: Patrik Hansén vald av föreningen.

Valberedning har varit: Peter Sterner (sammankallande) och Arne Telkin , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-04-29. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2026-01-01 är registrerad, främst beroende på de nya avskrivningsreglerna och högre lånekostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har avloppsledningarna i fastigheten spolats. Entréerna mot Liedbergsgatan har genom ideella insatser fernissats.

Betongplattor har lagts vid planket mot järnvägen och längs med planket mot Håkansons.

Trivselaktiviteter som ”julglögg” och vattengympa har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Solceller har installerats på ett garagetak och dessa har producerat mycket "solel" under året. En förstärkning av garaget med solceller har gjorts.

Individuell Mätning och Debitering (IMD) av el för varje lägenhet har införts.

Ny värmepump i källaren och utvecklad styrning av poolens takluckor har installerats för att spara energi.

Parkeringsplatsen vid miljöhuset mot söder har breddats.

Trivselaktiviteter som "julglögg" och vattengympa har genomförts.

Drygt 130 nya växter har planterats på ytan vid miljöhuset mot söder.

Batterier i lägenheternas brandvarnare har bytts.

Samtliga friskluftsventiler i lägenheterna har fått nya filter.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	282	258	317	260	280
Skuldsättning, kr/kvm	6 249	6 439	6 607	6 808	6 892
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 249	6 439	6 607	6 808	6 892
Räntekänslighet, %	10	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	164	161	128	130	116
Årsavgifter, kr/kvm	629	614	614	614	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	82	85	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	776	748	726	656	648
Nettoomsättning, tkr	3 679	3 544	3 367	3 111	3 073
Resultat efter finansiella poster, tkr	469	248	531	456	567
Soliditet, %	71	70	69	69	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	66 010 000	0	0	66 010 000
Underhållsfond, kr	3 969 755	0	76 000	4 045 755
S:a bundet eget kapital, kr	69 979 755	0	76 000	70 055 755
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 959 852	247 745	-76 000	3 131 597
Årets resultat, kr	247 745	-247 745	469 265	469 265
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 207 597	0	393 265	3 600 862
S:a eget kapital, kr	73 187 352	0	469 265	73 656 617

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 76000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 207 597
Årets resultat, kr	469 265
Reservation till underhållsfond, kr	-76 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 600 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 600 862
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 679 160	3 544 385
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 679 160	3 544 385
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 625 277	-1 677 228
Övriga externa kostnader	Not 4	-149 723	-166 472
Personalkostnader	Not 5	-72 494	-70 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-869 363	-857 114
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 716 857	-2 771 274
RÖRELSERESULTAT		962 303	773 111
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 714	4 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 752	-529 704
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-493 038	-525 366
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		469 265	247 745
ÅRETS RESULTAT		469 265	247 745

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	102 327 102	102 951 465
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>102 327 102</u>	<u>102 951 465</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 327 102</u>	<u>102 951 465</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20	20
Övriga fordringar	Not 8	1 406 710	1 215 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	169 114	114 288
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 575 844</u>	<u>1 329 795</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 575 844</u>	<u>1 329 795</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>103 902 946</u>	<u>104 281 260</u>

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	66 010 000	66 010 000	
Fond för yttre underhåll	4 045 755	3 969 755	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>70 055 755</u>	<u>69 979 755</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 131 597	2 959 852	
Årets resultat	469 265	247 745	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 600 862</u>	<u>3 207 597</u>	
Summa eget kapital	<u>73 656 617</u>	<u>73 187 352</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	13 637 500	22 087 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>13 637 500</u>	<u>22 087 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		15 987 500	8 437 500
Leverantörsskulder		162 812	148 230
Skatteskulder		7 121	6 719
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	0	1 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	451 396	412 131
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>16 608 829</u>	<u>9 006 408</u>
Summa skulder		<u>30 246 329</u>	<u>31 093 908</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>103 902 946</u>	<u>104 281 260</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	962 303	773 111
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	869 363	857 114
	<u>1 831 666</u>	<u>1 630 225</u>
Erhållen ränta	3 714	4 338
Erlagd ränta	-493 523	-540 846
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 341 857</u>	<u>1 093 717</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 025	-34 513
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	49 193	-128 748
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 406 075</u>	<u>930 456</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-245 000	-421 510
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-245 000</u>	<u>-421 510</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-900 000	-800 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-900 000</u>	<u>-800 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>261 075</u>	<u>-291 054</u>
Likvida medel vid årets början	952 444	1 243 498
Likvida medel vid årets slut	<u>1 213 519</u>	<u>952 444</u>
	<u>261 075</u>	<u>-291 054</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 981 640	2 908 776
Årsavgift el	198 352	161 082
Årsavgift TV/bredband	151 716	151 716
Hysesintäkt garage och bilplatser	290 240	296 640
Hysesintäkt övrigt	0	5 683
Konsumtionsavgift el	25 140	5 625
Försäljning egenproducerad el	890	8 642
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 631	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	28 551	6 220
	3 679 160	3 544 385
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-137 873	-105 759
El	-404 278	-275 962
Uppvärmning	-214 655	-347 959
Vatten	-157 421	-138 657
Renhållning	-123 882	-101 481
TV, bredband, iptelefoni	-151 871	-151 768
Serviceavtal	-32 353	-42 371
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 720	-20 508
Förvaltningskostnader	-206 818	-218 661
Försäkringar	-71 402	-55 738
Fastighetsskatt	-82 752	-78 240
Periodiskt underhåll	0	-118 944
Övriga driftskostnader	-21 250	-21 180
	-1 625 277	-1 677 228
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-27 659
Underhåll mark och utemiljö	0	-91 285
	0	-118 944
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 688	-8 375
Övriga förvaltningskostnader	-106 283	-102 875
Kostnader överlåtelse och panter	-4 699	-573
Föreningsverksamhet	-11 858	-5 195
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 440	-7 072
Konsulter	-1 588	-17 765
Förbrukningsinventarier	-2 569	-21 219
Stämma och styrelse	-2 600	-3 400
	-149 723	-166 472
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-62 000	-59 000
Sociala avgifter	-10 494	-11 460
	-72 494	-70 460
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-863 921	-851 672
Markanläggningar	-5 442	-5 442
	-869 363	-857 114

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 907 371	94 485 861			
Årets investering byggnader	245 000	421 510			
Ingående anskaffningsvärde mark	18 394 025	18 394 025			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	54 422	54 422			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 600 818	113 355 818			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-10 388 027	-9 536 355			
Årets avskrivningar byggnader	-863 921	-851 672			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-16 326	-10 884			
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 442	-5 442			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 273 716	-10 404 353			
Utgående redovisat värde	102 327 102	102 951 465			
Redovisade värden byggnader	83 900 423	84 519 344			
Redovisade värden mark	18 394 025	18 394 025			
Redovisade värden markanläggningar	32 654	38 096			
Fastighetsbeteckning:	Mejeriet 5				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2006	77 000 000	18 800 000	95 800 000	104 600 000
		77 000 000	18 800 000	95 800 000	104 600 000
Ställda säkerheter		2025-12-31	2024-12-31		
Fastighetsinteckning		45 195 000	45 195 000		
varav i eget förvar		0	0		
Summa ställda säkerheter		45 195 000	45 195 000		
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	1 213 519	952 444			
Skattekonto	187 305	263 043			
Övriga fordringar	5 886	0			
	1 406 710	1 215 487			
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 114	114 288			
	169 114	114 288			

2025-12-31 2024-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,94%	2026-09-16	4 087 500	0
Nordea Hypotek AB	0,94%	2026-09-16	11 500 000	0
Nordea Hypotek AB	2,86%	2027-09-15	6 500 000	0
Nordea Hypotek AB	2,72%	2028-09-20	4 687 500	0
Nordea Hypotek AB	2,92%	2029-09-19	2 850 000	400 000
			29 625 000	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 637 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				400 000
Lån som ska konverteras inom ett år				15 587 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				15 987 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				27 625 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	1 828
	0	1 828

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 256	90 868
Upplupna räntekostnader	19 748	16 519
Upplupen revision	11 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	325 978	294 744
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 414	0
	451 396	412 131

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-XX-XX och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ann-Louise Breider

Gunnar Thörne

Karin Korpe

Lennart Nilsson

Thomas Beckerin

Örjan Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Hansén, auktoriserad revisor
Revisor vald av föreningsstämman
Access Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mejeriet i Växjö
Org.nr. 769613-0876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mejeriet i Växjö för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 Mejeriet i Växjö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 revisionsssed 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 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mejeriet i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Örjan Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 14:57:51



Thomas Beckerin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 09:34:46



Karin Korpe

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 13:11:47



Gunnar Thörne

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 21:50:55



Ann-Louise Breider

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 19:15:25



Lennart Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:03:16



Patrik Hansén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 07:26:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mejeriet i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Patrik Hansén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 07:26:57



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.