

Årsredovisning
för
BRF Mejeristen

769621-8333

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Mejeristen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningens fastighet är belägen på Nya Torget 4 och har 18 lägenheter och 1 lokal. Total boyta är 1 303 m².

Fastigheten är friköpt. Föreningen saknar underhållsplan. Reservering till Yttre fond sker med 20 kronor per kvadratmeter bostadsarea vilket är i enlighet med stadgarna.

Föreningens ekonomi

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten med cirka 373 tkr. En följd av detta är att föreningen med stor sannolikhet kommer att få svårt att redovisa några större, positiva resultat de kommande åren. Det kan innebära ett fortsatt negativt fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förtroendevalda i föreningen

Styrelse

Torsten Egonsson
Joakim Walfridsson
Ewa Bond

Ordförande
Kassör
Sekreterare

Per-Åke Hedlund
Jonathan Walfridsson

Suppleant
Suppleant

Revisorer

Peter Rosengren
Rolf Borg

Auktoriserad revisor
Revisorssuppleant

Valberedningen

Kenneth Persson

Föreningen har sitt säte i Torsby. *PD*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1% från 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Föreningen har 18 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 581	1 564	1 545	1 364
Resultat efter finansiella poster	-8	-20	-26	-166
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 258	11 127	11 306	11 446
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 258	11 127	11 306	11 446
Räntekänslighet (%)	10,1	11,0	11,5	10,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 016	1 008	985	1 047
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,0	84,0	88,0	81,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	269	254	238	259
Sparande per kvm (kr/kvm)	335	335	298	236
Balansomslutning	33 988	35 209	35 506	35 607
Soliditet (%)	60,0	58,0	57,5	57,4

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 597	8 398	156	-727	-20	20 405
Disposition av föregående års resultat			26	-46	20	0
Årets resultat					-8	-8
Belopp vid årets utgång	12 597	8 398	182	-773	-8	20 397

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-772 839
årets förlust	-8 049
	-780 888
behandlas så att	
reservering till yttre uh-fond enligt stadgar	26 060
i ny räkning överföres	-806 948
	-780 888

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	1 581 130	1 563 665
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 581 130	1 563 665
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-683 317	-642 552
Personalkostnader	5, 6	-68 528	-36 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-372 884	-372 884
Summa rörelsekostnader		-1 124 729	-1 051 962
Rörelseresultat		456 401	511 703
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 030	15 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 480	-546 630
Summa finansiella poster		-464 450	-531 262
Resultat efter finansiella poster		-8 049	-19 559
Resultat före skatt		-8 049	-19 559
Årets resultat		-8 049	-19 559 PR

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

33 585 831

33 958 715

Summa materiella anläggningstillgångar

33 585 831

33 958 715

Summa anläggningstillgångar

33 585 831

33 958 715

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 191

24 583

Övriga fordringar

1

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 464

20 028

Summa kortfristiga fordringar

42 656

44 611

Kassa och bank

Kassa och bank

359 057

1 206 138

Summa kassa och bank

359 057

1 206 138

Summa omsättningstillgångar

401 713

1 250 749

SUMMA TILLGÅNGAR

33 987 544

35 209 464

PR

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 995 000	20 995 000
Fond för yttre underhåll		182 420	156 360
Summa bundet eget kapital		21 177 420	21 151 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-772 839	-727 220
Årets resultat		-8 049	-19 559
Summa fritt eget kapital		-780 888	-746 779
Summa eget kapital		20 396 532	20 404 581
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 170 933	0
Summa långfristiga skulder		8 170 933	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 195 000	14 498 971
Leverantörsskulder		28 987	66 048
Skatteskulder		20 630	26 300
Övriga skulder		7 958	2 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 504	210 639
Summa kortfristiga skulder		5 420 079	14 804 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 987 544	35 209 464 <i>PD</i>

Kassaflödesanalys	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-8 049	-19 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		372 884	372 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		364 835	353 325
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		18 392	-24 583
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 437	18 885
Förändring av leverantörsskulder		-37 061	16 790
Förändring av kortfristiga skulder		-43 772	-61 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten		285 957	303 265
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-1 133 038	-232 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 133 038	-232 381
Årets kassaflöde		-847 081	70 884
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 206 138	1 135 255
Likvida medel vid årets slut		359 057	1 206 139 <i>PE</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fastighetslån

Lån med förfallodag kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras kommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga skulder.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar. *PD*

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 405 000	17 405 000
	17 405 000	17 405 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter - Bostäder	-1 325 102	-1 314 688
Hysesintäkter Carport	-27 750	-29 050
Hysesintäkter - Lokal	-132 000	-132 000
Intäkter - Affärslokal - El	-31 196	-18 273
Intäkter - Bostäder - El	-51 931	-59 788
Övriga Intäkter	-13 152	-9 864
	-1 581 131	-1 563 663

PR

Not 4 Specifikation av externa kostnader

	2025	2024
Elkostnader	107 199	87 855
Fjärrvärme	156 903	163 159
Vatten	86 778	80 260
Sophämtning	14 804	10 716
Fastighetsförsäkring	21 798	20 274
Underhåll fastighet	71 603	83 249
Fastighetsskatt	7 480	13 150
Fastighetsskötsel	13 445	12 969
Kontorsmaterial	1 036	909
Datakommunikation	37 168	51 092
Mobiltelefon	6 218	2 192
Övriga riskkonton	5 130	9 395
Revisionskostnader	11 701	11 367
Redovisningstjänster	42 505	36 207
Bankkostnader	903	1 203
Övriga externa kostnader	76 332	39 756
TV - Telia	14 099	18 798
Förbrukningsinventarier	8 216	0
	683 318	642 551

Not 5 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Arvoden

	2025	2024
Arvoden, styrelsen	45 000	18 000
Arvoden, administration	12 825	12 875
Sociala avgifter	10 703	5 651
	68 528	36 526 <i>912</i>

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 430 350	38 430 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 430 350	38 430 350
Ingående avskrivningar	-4 471 635	-4 098 751
Årets avskrivningar	-372 884	-372 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 844 519	-4 471 635
Utgående redovisat värde	33 585 831	33 958 715

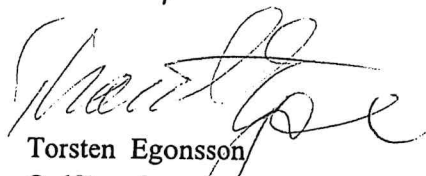
Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 165 000	13 328 951
	12 165 000	13 328 951 PR

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades

Torsby 31/3 -2026



Torsten Egonsson
Ordförande

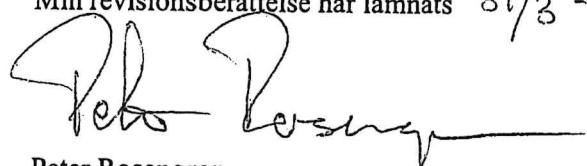


Joakim Walfridsson



Ewa Bond

Min revisionsberättelse har lämnats 31/3 -2026



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mejeristen, Torsby, org. nr 769621–8333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mejeristen, Torsby 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 på 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 på 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 Bostadsrättsföreningen Mejeristen, Torsby 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

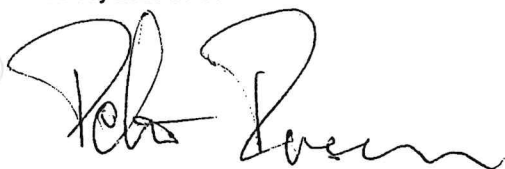
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Torsby 2026-03-31



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor