

Årsredovisning
för
BRF Mejeristen
769621-8333

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för BRF Mejeristen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Nils Kolthoff
Joakim Walfridsson
Ewa Bond

Ordförande
Kassör
Sekreterare

Per-Åke Hedlund
Torsten Egonsson

Suppleant
Suppleant

Revisorer

Peter Rosengren
Rolf Borg

Auktoriserad revisor
Revisorssuppleant

Valberedningen

Kenneth Persson

Föreningen har sitt säte i Torsby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har avgifterna höjts med cirka 23%. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2% från 1 januari 2024. PR

Medlemsinformation

Föreningen har 18 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 545	1 364	1 387	1 379
Resultat efter finansiella poster	-26	-166	27	-16
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 306	11 446	11 921	12 002
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 306	11 446	11 921	12 002
Räntekänslighet (%)	11,5	10,9	11,2	11,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	985	1 047	1 065	1 058
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,0	81,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	238	259	245	228
Sparande per kvm (kr/kvm)	298	236	356	318
Balansomslutning	35 506	35 607	36 496	36 454
Soliditet (%)	57,5	57,4	56,5	56,5

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	104	-483	-166	20 450
Disposition av föregående års resultat			26	-192	166	0
Årets resultat					-26	-26
Belopp vid årets utgång	12 597	8 398	130	-675	-26	20 424

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-675 034
årets förlust	-26 126
	-701 160
behandlas så att	
reservering till yttre uh-fond enligt stadgar	26 060
i ny räkning överföres	-727 220
	-701 160

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	1 544 926	1 363 844
Övriga rörelseintäkter	4	25 473	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 570 399	1 363 844
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-622 882	-722 691
Personalkostnader	6, 7	-45 976	-45 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-372 884	-372 647
Summa rörelsekostnader		-1 041 742	-1 141 314
Rörelseresultat		528 657	222 530
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 044	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 827	-389 044
Summa finansiella poster		-554 783	-388 876
Resultat efter finansiella poster		-26 126	-166 346
Resultat före skatt		-26 126	-166 346
Årets resultat		-26 126	-166 346 9R

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

34 331 599

34 704 483

Summa materiella anläggningstillgångar

34 331 599

34 704 483

Summa anläggningstillgångar

34 331 599

34 704 483

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10 629

6 175

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 283

45 148

Summa kortfristiga fordringar

38 912

51 323

Kassa och bank

Kassa och bank

1 135 255

850 909

Summa kassa och bank

1 135 255

850 909

Summa omsättningstillgångar

1 174 167

902 232

SUMMA TILLGÅNGAR

35 505 766

35 606 715 *pe*

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 995 000	20 995 000
Fond för yttre underhåll	130 300	104 240
Summa bundet eget kapital	21 125 300	21 099 240

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-675 034	-482 628
Årets resultat	-26 126	-166 346
Summa fritt eget kapital	-701 160	-648 974
Summa eget kapital	20 424 140	20 450 266

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	8 713 100	11 296 261
Summa långfristiga skulder	8 713 100	11 296 261

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6 018 252	3 618 343
Leverantörsskulder	49 258	76 172
Skatteskulder	26 300	25 230
Övriga skulder	7 103	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 613	140 443
Summa kortfristiga skulder	6 368 526	3 860 188

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 505 766

35 606 715 PR

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-26 126

-166 346

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

372 884

372 647

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

346 758

206 301

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

12 411

-24 590

Förändring av leverantörsskulder

-26 914

37 920

Förändring av kortfristiga skulder

135 344

-142 632

Kassaflöde från den löpande verksamheten

467 599

76 999

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-30 350

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-30 350

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-183 252

-618 343

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-183 252

-618 343

Årets kassaflöde

284 347

-571 694

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

850 909

1 422 602

Likvida medel vid årets slut

1 135 256

850 908 *PR*

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. *pe*

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 405 000	17 405 000
	17 405 000	17 405 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter - Bostäder	-1 284 257	-1 052 100
Hysesintäkter Carport	-25 600	-27 600
Hysesintäkter - Lokal	-118 850	-207 011
Intäkter - Affärslokal - El	-22 582	-1 685
Intäkter - Bostäder - El	-77 464	-49 602
Övriga Intäkter	-16 173	-25 848
	-1 544 926	-1 363 846

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga bidrag	-25 473	0
	-25 473	0 80

Not 5 Specifikation av externa kostnader

	2023	2022
Elkostnader	85 728	117 949
Fjärrvärme	151 271	143 671
Vatten	72 731	75 213
Sophämtning	13 390	13 279
Fastighetsförsäkring	18 847	17 741
Underhåll fastighet	41 553	101 347
Fastighetsskatt	13 150	13 150
Fastighetsskötsel	28 520	11 942
Kontorsmaterial	2 334	1 307
Datakommunikation	50 423	50 595
Porto	0	45
Övriga riskkonton	4 982	24 867
Revisionskostnader	9 367	8 045
Redovisningstjänster	35 563	43 622
Bankkostnader	1 203	6 636
Övriga externa kostnader	74 949	74 485
TV - Telia	18 871	18 797
	622 882	722 691

Not 6 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 7 Arvoden

	2023	2022
Arvoden, styrelsen	24 000	24 000
Arvoden, administration	15 450	15 450
Sociala avgifter	6 526	6 526
	45 976	45 976 <i>PL</i>

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 430 350	38 400 000
Inköp		30 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 430 350	38 430 350
Ingående avskrivningar	-3 725 867	-3 353 220
Årets avskrivningar	-372 884	-372 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 098 751	-3 725 867
Utgående redovisat värde	34 331 599	34 704 483

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 503 100	14 296 261
	14 503 100	14 296 261 <i>PL</i>

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.

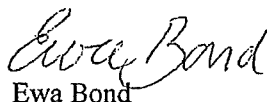
Torsby den 2 maj 2024



Nils Kolthoff

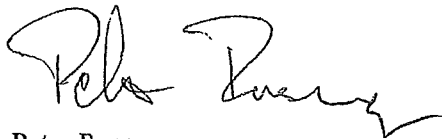


Joakim Walfridsson



Ewa Bond

Min revisionsberättelse har lämnats 7/5-2024



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 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 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 revisionssed 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 2023 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 förlöpande 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.

Torsby 2024-05-07



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor