

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Mejeriparken  
Org nr: 769626-5771





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mejeriparken får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10.

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Årets resultat är 32 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 840 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 872 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Knivsta Gredelby 7:83 i Knivsta kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 51 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Ostmästargatan 14 samt Faktorns gata 11 A-C i Knivsta.

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 6        | 20       | 12       | 13       | 51    |

### Dessutom tillkommer:

P-platser

19

Total tomtarea 3 039 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 3 273 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 273 m<sup>2</sup>





|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 63 200 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 63 200 000 kr |

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör                   | Avtal                 |
|------------------------------|-----------------------|
| Riksbyggen                   | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen                   | Teknisk förvaltning   |
| Ren Jämt                     | Lokalvård             |
| AB Byggbeslag Lås & Säkerhet | Nyckelhantering       |
| Kone AB                      | Hisservice            |

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 4 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

Föreningens har en underhållsplan från hösten 2019. Styrelsen kommer att upprätta en ny underhållsplan under nästkommande år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 283 tkr, vilket motsvarar behovet på 30 års sikt.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

| Tidigare utfört underhåll |      |
|---------------------------|------|
| Beskrivning               | År   |
| Stamspolning              | 2022 |
| Föryngring av park        | 2022 |

  

| Årets utförda underhåll |        |
|-------------------------|--------|
| Beskrivning             | Belopp |
| Filterbyte              | 3 768  |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Thomas Blomqvist           | Ordförande      | 2024                                 |
| Anna-Karin Wilén           | Vice ordförande | 2024                                 |
| Johanna Bång               | Sekreterare     | 2024                                 |
| Göran Nilsson              | Ledamot         | 2024                                 |
| Jan Säfström               | Ledamot         | 2024                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>       | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| BOREV Revision AB, Tomas Ericson | Auktoriserad revisor | 2024                                 |

#### Valberedning

|                     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Anne-Marie Morhed   | 2024                                 |
| Lars-Erik Johansson | 2024                                 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Höjning av årsavgiften skedde med 2% 230701. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-07-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr                                | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                               | 2 591 624 | 2 542 869 | 2 493 006 | 2 445 642 | 2 399 322 |
| Resultat efter finansiella poster             | 32 380    | -54 136   | 85 185    | 100 974   | -50 195   |
| Soliditet %                                   | 72        | 71        | 70        | 69        | 69        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 97        | 96        | 97        | 88        | 96        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 767       | 753       | 737       | 723       | 709       |
| Energikostnad kr/kvm                          | 177       | 163       | 150       | 138       | 149       |
| Sparande kr/kvm                               | 268       | 287       | 284       | 289       | 239       |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 8 831     | 9 202     | 9 380     | 9 802     | 9 857     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 8 831     | 9 202     | 9 380     | 9 802     | 9 857     |
| Räntekänslighet %                             | 11,5      | 12,2      | 12,7      | 13,6      | 13,9      |

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

År den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår ej.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet            |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser   | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 73 755 000        | 1 310 428        | -1 133 501          | -54 136        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                   |                  | -54 136             | 54 136         |
| Reservering underhållsfond        |                   | 283 000          | -283 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                   | -3 769           | 3 769               |                |
| Årets resultat                    |                   |                  |                     | 32 380         |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>73 755 000</b> | <b>1 589 660</b> | <b>-1 466 869</b>   | <b>32 380</b>  |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 187 637        |
| Årets resultat                          | 32 380            |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -283 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 769             |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 434 489</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 434 489

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2023-01-01        | 2022-01-01        |
|---|-------|-------------------|-------------------|
|   |       | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                   |                   |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 2 591 624         | 2 542 869         |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 9 178             | 15 933            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>2 600 802</b>  | <b>2 558 802</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                   |                   |
| Driftskostnader   | Not 4 | -1 209 206        | -1 222 776        |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -190 362          | -210 039          |
| Personalkostnader   | Not 6 | -65 094           | -73 442           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -839 853          | -833 906          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-2 304 515</b> | <b>-2 340 163</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>296 287</b>    | <b>218 640</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 14 998            | 6 513             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -278 906          | -279 288          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-263 907</b>   | <b>-272 776</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>32 380</b>     | <b>-54 136</b>    |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>32 380</b>     | <b>-54 136</b>    |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 102 356 987        | 103 190 353        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 57 851             | 64 339             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>102 414 838</b> | <b>103 254 692</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>102 414 838</b> | <b>103 254 692</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 12 | 0                  | 9 976              |
| Övriga fordringar                             | Not 13 | 3                  | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 14 | 70 650             | 58 493             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>70 653</b>      | <b>68 469</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 871 746            | 1 162 977          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>871 746</b>     | <b>1 162 977</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>942 400</b>     | <b>1 231 446</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>103 357 238</b> | <b>104 486 138</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 73 755 000         | 73 755 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 589 660          | 1 310 428          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>75 344 660</b>  | <b>75 065 428</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -1 466 869         | -1 133 501         |
| Årets resultat                               |        | 32 380             | -54 136            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 434 489</b>  | <b>-1 187 637</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>73 910 171</b>  | <b>73 877 791</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 13 523 312         | 21 904 744         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>13 523 312</b>  | <b>21 904 744</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 15 381 432         | 8 213 182          |
| Leverantörsskulder                           | Not 17 | 36 791             | 32 781             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 505 533            | 457 641            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>15 923 756</b>  | <b>8 703 604</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>103 357 238</b> | <b>104 486 138</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 32 380            | -54 136          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                  |
| Avskrivningar   | 839 853           | 833 906          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>872 233</b>    | <b>779 770</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -2 184            | -15 050          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 51 902            | 34 725           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>921 951</b>    | <b>799 445</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                  |
| Investeringar i inventarier   | 0                 | -64 880          |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>          | <b>-64 880</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                  |
| Förändring av skuld   | -1 213 182        | -582 045         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 213 182</b> | <b>-582 045</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-291 231</b>   | <b>152 520</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>1 162 977</b>  | <b>1 010 457</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>871 746</b>    | <b>1 162 977</b> |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>         |



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar        | Avskrivningsprincip | Antal år |
|------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                    | Linjär              | 122      |
| Installationer - laddstolpar | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder <sup>1</sup>    | 2 510 718                | 2 463 419                |
| Hyror, p-platser                      | 80 700                   | 79 800                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 050                   | -350                     |
| Elavgifter                            | 1 256                    | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>2 591 624</b>         | <b>2 542 869</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelse</i>  | 8 097                    | 14 917                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar            | 1                        | -4                       |
| Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgifter</i> | 1 080                    | 1 020                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>               | <b>9 178</b>             | <b>15 933</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll   | -3 768                   | -160 543                 |
| Reparationer  | -49 298                  | -137 545                 |
| Försäkringspremier  | -54 598                  | -50 042                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete                                      | -11 756                  | -4 830                   |
| Serviceavtal  | -47 512                  | -44 244                  |
| Obligatoriska besiktningar  | -7 359                   | -3 438                   |
| Snö- och halkbekämpning   | -151 188                 | -67 875                  |
| Förbrukningsinventarier   | -1 986                   | -767                     |
| Vatten  | -189 967                 | -183 486                 |
| Fastighetsel  | -181 162                 | -157 877                 |
| Uppvärmning   | -208 920                 | -191 176                 |
| Sophantering och återvinning  | -123 059                 | -120 899                 |
| Förvaltningsarvode drift, <i>lokalvård och utemiljö (nytt 2023)</i> | -178 634                 | -100 054                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>  | <b>-1 209 206</b>        | <b>-1 222 776</b>        |

<sup>1</sup> I årsavgiften ingår föreningens elkostnad, värme, vatten, vindskontor. Vidare ingår öppet bredband samt Telia med grundutbud.  
<sup>1</sup> I årsavgiften ingår föreningens elkostnad, värme, vatten, vindskontor. Vidare ingår öppet bredband samt Telia med grundutbud.





## Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration <sup>2</sup> | -141 878                 | -165 748                 |
| Lokalkostnader                                 | 0                        | -1 000                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                         | -19 550                  | -16 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -9 237                   | -10 397                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter     | -10 238                  | -11 827                  |
| Representation                                 | -3 400                   | -2 350                   |
| Kontorsmateriel                                | -3 249 <sup>3</sup>      | 0                        |
| Bankkostnader                                  | -2 512                   | -2 280                   |
| Övriga externa kostnader                       | -298                     | -438                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>-190 362</b>          | <b>-210 039</b>          |

## Not 6 Personalkostnader

|                                | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -60 000                  | -60 000                  |
| Sociala kostnader              | -5 094 <sup>4</sup>      | -13 442                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-65 094</b>           | <b>-73 442</b>           |

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -833 365                 | -833 365                 |
| Avskrivning Installationer   | -6 488                   | -541                     |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-839 853</b>          | <b>-833 906</b>          |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 14 733                   | 6 435                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 262                      | 77                       |
| Övriga ränteintäkter  | 3                        | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>14 998</b>            | <b>6 513</b>             |

<sup>2</sup> Andrat förvaltningsavtal – högre första kvartalet 2022.

<sup>3</sup> Andrat förvaltningsavtal – högre första kvartalet 2022.

<sup>3</sup> Tryck årsredovisningar – nytt konto, tidigare övriga förvaltningskostnader

<sup>3</sup> Tryck årsredovisningar – nytt konto, tidigare övriga förvaltningskostnader

<sup>4</sup> Bokat enligt utbetalning 2023 (10 368 kr), för högt uppbokat föregående år



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -278 906                 | -279 288                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-278 906</b>          | <b>-279 288</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                         | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b> |                    |                    |
| Byggnader               | 101 740 029        | 101 740 029        |
| Mark                    | 8 115 387          | 8 115 387          |
|                         | <b>109 855 416</b> | <b>109 855 416</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -6 665 063        | -5 831 698        |
|           | <b>-6 665 063</b> | <b>-5 831 698</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -833 365        | -833 365        |
|                             | <b>-833 365</b> | <b>-833 365</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

## Restvärde enligt plan vid årets slut

## Varav

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 94 241 600 | 95 074 966 |
| Mark      | 8 115 387  | 8 115 387  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 63 200 000 | 63 200 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| <i>varav byggnader</i> | 53 000 000 | 53 000 000 |
| <i>varav mark</i>      | 10 200 000 | 10 200 000 |



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |               |               |
| Installationer   | 64 880        | 0             |
|  | <b>64 880</b> | <b>0</b>      |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |               |               |
| Installationer   | 0             | 64 880        |
|  | <b>0</b>      | <b>64 880</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>64 880</b> | <b>64 880</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |               |               |
| <b>Vid årets början</b>                                |               |               |
| Installationer   | -541          | 0             |
|  | <b>-541</b>   | <b>0</b>      |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |               |               |
| Installationer   | -6 488        | -541          |
|  | <b>-6 488</b> | <b>-541</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-7 029</b> | <b>-541</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>57 851</b> | <b>64 339</b> |

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31   |
|--|------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 9 976        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>9 976</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                    | 3          | 0          |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>3</b>   | <b>0</b>   |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 50 432        | 39 468        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 18 962        | 18 125        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 256         | 900           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>70 650</b> | <b>58 493</b> |



**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Bankmedel                   | 213 588        | 0                |
| Transaktionskonto           | 658 159        | 1 162 977        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>871 746</b> | <b>1 162 977</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån  | 28 904 744        | 30 117 926        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | - 181 432         | -181 432          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -15 200 000       | -8 031 750        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>13 523 312</b> | <b>21 904 744</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| DANSKE BANK  | 0,96%      | 2023-12-29          | 8 031 750,00         | -7 000 000,00        | 1 031 750,00        | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 4,72%      | 2024-04-02          | 0,00                 | 7 000 000,00         | 0,00                | 7 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,79%      | 2024-10-30          | 8 200 000,00         | 0,00                 | 0,00                | 8 200 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,96%      | 2025-10-30          | 7 354 000,00         | 0,00                 | 91 000,00           | 7 263 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,28%      | 2027-01-30          | 6 532 176,00         | 0,00                 | 90 432,00           | 6 441 744,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>30 117 926,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>1 213 182,00</b> | <b>28 904 744,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 181 432 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 7 000 000 kr och 8 200 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 25 997 584 kr.

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                 | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 36 791        | 32 781        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>36 791</b> | <b>32 781</b> |





**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 10 368         | 11 400         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 22 433         | 21 899         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 71 392         |
| Upplupna elkostnader                                      | 19 336         | 20 203         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 49 498         | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 34 401         | 33 438         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 16 500         | 13 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 60 000         | 60 000         |
| Upplupna försäkringskostnader                             | 5 043          | 0              |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 87 475         | 34 206         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 7 612          | 1 121          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 192 866        | 190 982        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>505 533</b> | <b>457 641</b> |

**Not 19 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 36 343 205 | 36 343 205 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Datum enligt elektronisk signatur

\_\_\_\_\_  
Thomas Blomqvist

\_\_\_\_\_  
Johanna Bång

\_\_\_\_\_  
Anna-Karin Wilén

\_\_\_\_\_  
Göran Nilsson

\_\_\_\_\_  
Jan Säfström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
BOREV Revision AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557512414903

## Dokument

**BRF Mejeriparken Årsredovisning 2023**

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-03-08 08:48:17 CET (+0100) av Erik Lif (EL)

Färdigställt 2024-03-11 14:15:04 CET (+0100)

## Initierare

**Erik Lif (EL)**

Riksbyggen

## Signerare

**Thomas Blomqvist (TB)**



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Thomas Blomqvist"

Signerade 2024-03-08 12:07:24 CET (+0100)

**Jan Säfström (JS)**



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
SÄFSTRÖM"

Signerade 2024-03-08 09:31:28 CET (+0100)

**Tomas Ericson (TE)**

Borev Revision AB

revision@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMAS ERICSON"

Signerade 2024-03-11 14:15:04 CET (+0100)

**Göran Nilsson (GN)**



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven  
Göran Nilsson"

Signerade 2024-03-08 10:55:58 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512414903

Anna-Karin Wilén (AW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA-KARIN WILÉN"  
Signerade 2024-03-08 10:44:37 CET (+0100)

Johanna Bång (JB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHANNA BÅNG"  
Signerade 2024-03-10 21:32:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mejeriparken, org.nr 769626-5771

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mejeriparken för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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*. 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 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.  
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 Bostadsrättsföreningen Mejeriparken för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.03.2024 14:16

SENT BY OWNER:  
Borev Revision • 11.03.2024 13:58

DOCUMENT ID:  
rJcgxKnTa

ENVELOPE ID:  
rJuggKh66-rJcgxKnTa

DOCUMENT NAME:  
Brf Mejeriparken - RB 2023 - inventar.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT        | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. TOMAS ERICSON | Signed        | 11.03.2024 14:16 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) |
|                  | Authenticated | 11.03.2024 14:16 | Low    | IP: 85.24.131.81                 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.  
regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# BRF Mejeriparken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Mejeriparken i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

