

Årsredovisning

för

BRF Mejeristen

769621-8333

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Mejeristen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 (avliden)	Ordförande
Joakim Walfridsson	Kassör
Ewa Bond	Sekreterare
Torsten Egonsson	

Per-Åke Hedlund	Suppleant
-----------------	-----------

Revisorer

Peter Rosengren	Auktoriserad revisor
Rolf Borg	Revisorssuppleant

Valberedningen

Kenneth Persson

Föreningen har sitt säte i Torsby. PR

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1% från 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Föreningen har 18 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 564	1 545	1 364	1 387
Resultat efter finansiella poster	-20	-26	-166	27
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 127	11 306	11 446	11 921
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 127	11 306	11 446	11 921
Räntekänslighet (%)	11,0	11,5	10,9	11,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 008	985	1 047	1 065
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,0	88,0	81,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	254	238	259	245
Sparande per kvm (kr/kvm)	335	298	236	356
Balansomslutning	35 209	35 506	35 607	36 496
Soliditet (%)	58,0	57,5	57,4	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	130	-675	-26	20 424
Disposition av föregående års resultat			26	-52	26	0
Årets resultat					-20	-20
Belopp vid årets utgång	12 597	8 398	156	-727	-20	20 405

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-727 220
årets förlust	-19 559
	-746 779
behandlas så att	
reservering till yttre uh-fond enligt stadgar	26 060
i ny räkning överföres	-772 839
	-746 779

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	1 563 665	1 544 926
Övriga rörelseintäkter	4	0	25 473
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 563 665	1 570 399
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-642 552	-622 882
Personalkostnader	6, 7	-36 526	-45 976
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-372 884	-372 884
Summa rörelsekostnader		-1 051 962	-1 041 742
Rörelseresultat		511 703	528 657
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 368	9 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 630	-563 827
Summa finansiella poster		-531 262	-554 783
Resultat efter finansiella poster		-19 559	-26 126
Resultat före skatt		-19 559	-26 126
Årets resultat		-19 559	-26 126 <i>pp</i>

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

33 958 715

34 331 599

Summa materiella anläggningstillgångar

33 958 715

34 331 599

Summa anläggningstillgångar

33 958 715

34 331 599

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

24 583

0

Övriga fordringar

0

10 629

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 028

28 283

Summa kortfristiga fordringar

44 611

38 912

Kassa och bank

Kassa och bank

1 206 138

1 135 255

Summa kassa och bank

1 206 138

1 135 255

Summa omsättningstillgångar

1 250 749

1 174 167

SUMMA TILLGÅNGAR

35 209 464

35 505 766 PR

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 995 000	20 995 000
Fond för yttre underhåll	156 360	130 300
Summa bundet eget kapital	21 151 360	21 125 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-727 220	-675 034
Årets resultat	-19 559	-26 126
Summa fritt eget kapital	-746 779	-701 160
Summa eget kapital	20 404 581	20 424 140

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	0	8 713 100
Summa långfristiga skulder	0	8 713 100

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14 498 971	6 018 252
Leverantörsskulder	66 048	49 258
Skatteskulder	26 300	26 300
Övriga skulder	2 925	7 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210 639	267 613
Summa kortfristiga skulder	14 804 883	6 368 526

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 209 464

35 505 766 

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-19 559

-26 126

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

372 884

372 884

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

353 325

346 758

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-24 583

0

Förändring av kortfristiga fordringar

18 885

12 411

Förändring av leverantörsskulder

16 790

-26 914

Förändring av kortfristiga skulder

-61 152

135 344

Kassaflöde från den löpande verksamheten

303 265

467 599

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-232 381

-183 252

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-232 381

-183 252

Årets kassaflöde

70 884

284 347

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 135 255

850 909

Likvida medel vid årets slut

1 206 139

1 135 256 

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. 

Soliditet (%)

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

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 405 000	17 405 000
	17 405 000	17 405 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter - Bostäder	-1 314 688	-1 284 257
Hysesintäkter Carport	-29 050	-25 600
Hysesintäkter - Lokal	-132 000	-118 850
Intäkter - Affärslokal - El	-18 273	-22 582
Intäkter - Bostäder - El	-59 788	-77 464
Övriga Intäkter	-9 864	-16 173
	-1 563 663	-1 544 926

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga bidrag	0	-25 473
	0	-25 473

PR

Not 5 Specifikation av externa kostnader

	2024	2023
Elkostnader	87 855	85 728
Fjärrvärme	163 159	151 271
Vatten	80 260	72 731
Sophämtning	10 716	13 390
Fastighetsförsäkring	20 274	18 847
Underhåll fastighet	83 249	41 553
Fastighetsskatt	13 150	13 150
Fastighetsskötsel	12 969	28 520
Kontorsmaterial	909	2 334
Datakommunikation	51 092	50 423
Mobiltelefon	2 192	0
Övriga riskkonton	9 395	4 982
Revisionskostnader	11 367	9 367
Redovisningstjänster	36 207	35 563
Bankkostnader	1 203	1 203
Övriga externa kostnader	39 756	74 949
TV - Telia	18 798	18 871
	642 551	622 882

Not 6 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 7 Arvoden

	2024	2023
Arvoden, styrelsen	18 000	24 000
Arvoden, administration	12 875	15 450
Sociala avgifter	5 651	6 526
	36 526	45 976 

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 430 350	38 430 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 430 350	38 430 350
Ingående avskrivningar	-4 098 751	-3 725 867
Årets avskrivningar	-372 884	-372 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 471 635	-4 098 751
Utgående redovisat värde	33 958 715	34 331 599

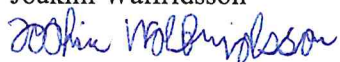
Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 328 951	14 503 100
	13 328 951	14 503 100 PR

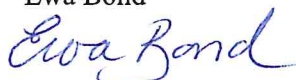
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Torsby 2025-03-28

Joakim Walfridsson



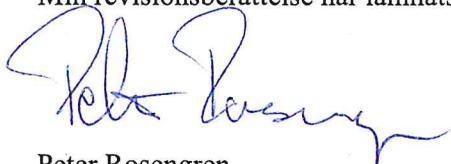
Ewa Bond



Torsten Egonsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-28



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 2024.

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 2024 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 2024 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 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 2025-03-28

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor