



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Mejeriet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mejeriet Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 716456-7914 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejeriet 1	1988-01-01	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2508
22	garageplatser	0
18	p-platser	0
Totalt 74 objekt		2508

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 14 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Rättvik Mejeriet GA:1	G:A		0 / 0	Gångväg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingolf Lundevall	Ordförande
Hjördis Villén	Ledamot
Alexandra Lundström	Ledamot
Christer Lärkas	Ledamot
Emma Pihlstrand	Ledamot
Birgit Jansén	Suppleant
Benny Lassis	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingolf Lundevall och Christer Lärkas.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Ingolf Lundevall, Hjördis Villén, Alexandra Lundström, Christer Lärkas och Emma Pihlstrand.

Revisorer har varit: KPMG AB med auktoriserad revisor Adam Eriksson Levd som huvudansvarig samt Håkan Rubensson som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Karin Snihs Gustafsson och Britt-Marie Arv Bergman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-27. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-04-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Färdigställtes målning av 8 byggnader samt byte och förrådsdörrar
2023	Lagning av garagegolv 2 garageplatser (test) + lagades grunden till garage nedre gården pga vattenskada.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Fortsatt lagning av garagegolv i alla garage 2024
- Grävning och dränering nedre gårdens garageområde 2024
- Byte av värmepump och cirkulationspump m.m. i värmecentralen 2024
- Ev målning av staket runt föreningens område 2024

- Ev byte/renovering av fönster och balkonger
- Ev byte av ytterdörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	278	320	370	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 327	4 839	4 925	4 002	5 054
Räntekänslighet, %	5	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	211	185	196	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	797	746	738	738	738
Totala intäkter, kr/kvm	850	796	786	788	0
Nettoomsättning, tkr	2 131	1 996	1 972	1 975	1 979
Resultat efter finansiella poster, tkr	386	86	-1 505	287	309
Soliditet, %	22	19	18	29	24

Några av de äldre nyckeltalen har inte kunnat beräknas på ett tillförlitligt sätt och saknar därför ett angivet värde.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 358 000	0	0	1 358 000
Underhållsfond, kr	545 777	0	6 650	552 427
S:a bundet eget kapital, kr	1 903 777	0	6 650	1 910 427
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	863 812	86 765	-6 650	943 927
Årets resultat, kr	86 765	-86 765	0	386 211
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	950 577	0	-6 650	1 330 138
S:a eget kapital, kr	2 854 354	0	0	3 240 565

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 118 350 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	950 577
Årets resultat, kr	386 211
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 350
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 330 138

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 330 138
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 131 062	1 995 677
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	10 442	12 702
Summa rörelseintäkter		2 141 504	2 008 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 092 713	-1 412 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 477	-13 874
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-114 679	-109 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-193 813	-193 813
Summa rörelsekostnader		-1 425 682	-1 729 034
Rörelseresultat		715 823	279 345
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 384	1 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-342 996	-193 634
Summa finansiella poster		-329 612	-192 580
Årets resultat		386 211	86 765

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 825 363	13 011 616
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	15 119	22 679
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 840 482</u>	<u>13 034 295</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Placeringar	Not 12	400 000	482 623
		<u>400 000</u>	<u>482 623</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 240 482</u>	<u>13 516 918</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 151 216	385 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 151	49 000
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 203 367</u>	<u>434 598</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	71 452	1 322 333
Summa omsättningstillgångar		<u>1 274 820</u>	<u>1 756 931</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 515 302</u>	<u>15 273 849</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 358 000	1 358 000
Fond för yttre underhåll		552 427	545 777
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 910 427	1 903 777
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		943 927	863 812
Årets resultat		386 211	86 765
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 330 138	950 577
Summa eget kapital		3 240 565	2 854 354
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 545 118	7 852 616
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 545 118	7 852 616
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 307 498	4 274 301
Leverantörsskulder		107 390	35 942
Skatteskuld		16 236	9 748
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 017	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	294 478	246 888
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 729 619	4 566 879
Summa skulder		11 274 737	12 419 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 515 302	15 273 849

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	386 211	86 765
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	193 813	193 813
Kassaflöde från löpande verksamhet	580 024	280 578
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 745	42 870
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	129 543	-174 844
Kassaflöde från löpande verksamhet	706 822	148 604
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 274 301	-214 048
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 274 301	-214 048
Årets kassaflöde	-567 479	-65 444
Likvida medel vid årets början	2 189 377	2 254 821
Likvida medel vid årets slut	1 621 898	2 189 377

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	1%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier	20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 10 678 106 kr (10 678 106 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 999 128	1 869 203
Hyror	98 143	100 190
Övriga intäkter	33 791	26 284
	2 131 062	1 995 677
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkring	10 442	12 702
	10 442	12 702
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	152 088	129 803
Reparationer	16 202	55 448
El	57 131	62 070
Uppvärmning	326 991	278 956
Vatten	146 172	123 168
Sophämtning	78 374	70 190
Övriga avgifter	55 710	60 573
Förvaltningskostnader	86 555	52 024
Fastighetsavgift	48 171	48 171
Övriga driftskostnader	6 968	8 600
Planerat underhåll	118 350	523 040
	1 092 713	1 412 042
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	6 156	2 324
Porto och bankavgifter	1 911	780
Juridiska avgifter	300	150
Förluster på hyres- och kundfordringar	300	75
Revisionskostnad	7 000	6 250
Medlems- och styrelseaktiviteter	5 674	2 197
Övriga kostnader	3 137	2 098
	24 477	13 874
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	75 000	75 000
Övriga arvoden	24 190	19 500
Sociala kostnader	15 489	14 805
	114 679	109 305
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	186 253	186 253
Inventarier	7 560	7 560
	193 813	193 813
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	13 348	1 048
Ränteintäkter skattekonto	36	6
	13 384	1 054
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	342 284	191 848
Räntekostnader kortfristiga skulder	233	0
Övriga finansiella kostnader	479	1 786
	342 996	193 634

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	18 625 253	18 625 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 625 253	18 625 253
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 799 437	-3 613 184
Årets avskrivningar	-186 253	-186 253
Utgående avskrivningar	-3 985 690	-3 799 437
Ingående nedskrivningar	-2 650 000	-2 650 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 650 000	-2 650 000
Bokfört värde	11 989 563	12 175 816
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	835 800	835 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	835 800	835 800
Bokfört värde	835 800	835 800
Summa byggnader och mark	12 825 363	13 011 616
Taxeringsvärde för Mejeriet 1 i Rättvik. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000
Mark - bostäder hyreshus	2 257 000	2 257 000
	2 257 000	2 257 000
Taxeringsvärde totalt	16 057 000	16 057 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	916 178	916 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	916 178	916 178
Ingående avskrivningar	-893 499	-885 939
Årets avskrivningar	-7 560	-7 560
Utgående avskrivningar	-901 059	-893 499
Bokfört värde	15 119	22 679
Not 12 Placeringar		
Handelsbanken Multi A 25 A1 SEK, marknadsvärde 31/12-23: 582 894 kr	400 000	400 000
Fasträntekonto SHB	0	82 623
	400 000	482 623

Underskrifter

Rättvik, 2024

Digitalt signerad av

Ingolf Lundevall

Hjördis Villén

Alexandra Lundström

Christer Lärkas

Emma Pihlstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Adam Eriksson Levd
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mejeriet, org. nr 716456-7914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mejeriet för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mejeriet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den

KPMG AB

Adam Eriksson Levdr

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Mejeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGOLF LUNDEVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 13:50:49



ALEXANDRA LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:30:46



EMMA PIHLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 16:51:33



CHRISTER LÄRKAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:01:15



HJÖRDIS VILLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:04:36



ADAM ERIKSSON LEVD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:08:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Mejeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

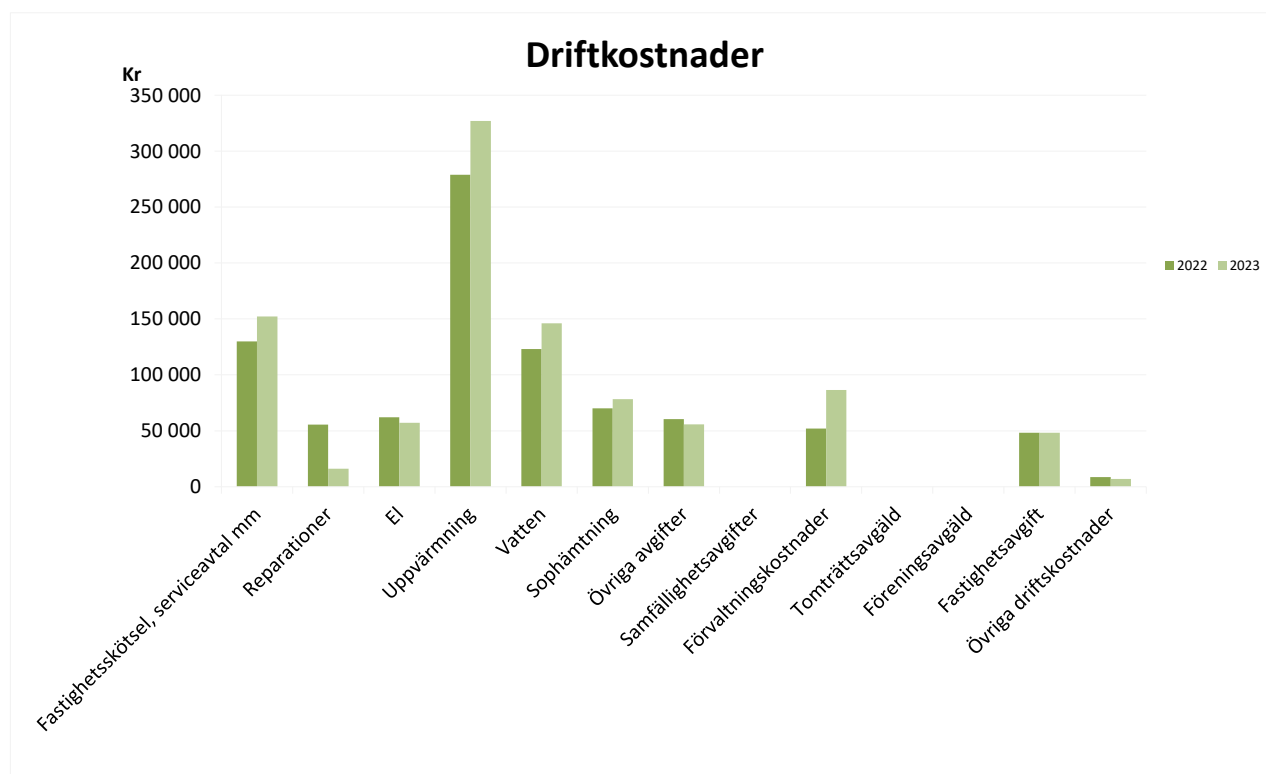
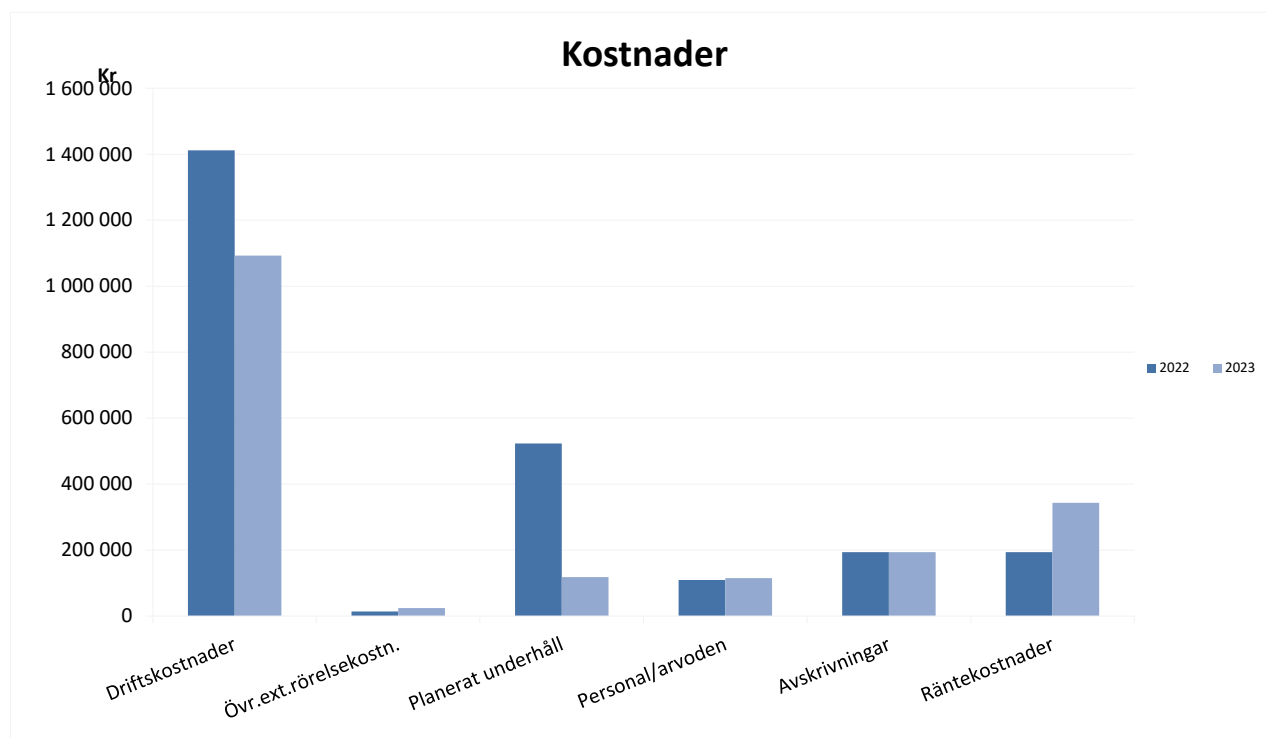
ADAM ERIKSSON LEVD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:09:17



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bostadsrättsföreningen Mejeriet Rättvik



278

KR/KVM

SPARANDE



4327

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



211

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



797

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 278 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4327 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 211 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 797 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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