

Årsredovisning 2024

Brf Mejeriet

769629-8707



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mejeriet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har erhållit 11 302 tkr i återbetald mervärdeskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet t.o.m. 2027.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Medlemmen 1 i Stockholms Kommun	2017	Stockholm
Medlemmen 2 i Stockholms Kommun (avser förskolelokaler 3D-fastighet med specialtaxering)	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

På fastigheterna finns 1 bostadshus innehållande 76 bostadsrättslägenheter om totalt 5 706 kvm, 12 bostadsrättslokaler om 1 198 kvm (utgör förskola) och 2 lokaler om 209 kvm.

Det finns 52 parkeringsplatser samt 4 mc-platser i garage. Denna yta är 1 350 kvm. Föreningen hyr endast ut parkeringar till medlemmar och hyresgäster i föreningen.

El finns installerad på 16 st parkeringsplatser i garaget, för laddning av el-bilar.

Byggnadernas totalyta är 8463 kvm.



Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
22 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
21 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Samtliga 76 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns det ett övernattningsrum som medlemmarna kan hyra.

Fastigheten har 2 uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Typ	Moms	Yta	Löptid
1	Restaurang	Ja	160	2025-12-31
2	Kontor	Ja	49	2026-09-30

Styrelsens sammansättning

Johan Nordström	Ordförande
Ann-Kristin Birgitta Sundborg	Styrelseledamot
Anna Fagerström Axelsson	Styrelseledamot
Martin Svensson	Styrelseledamot
Maria Trimailova	Styrelseledamot
Maria Wollbrand Fokina	Suppleant
Mikael Eriksson	Suppleant
Sara Svensk	Suppleant

Valberedning

Olle Westmar samt Zlatan Behlilovic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen reviderades 2024.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 30 kr/kvm BOA och LOA för föreningens hus i enlighet med stadgarna. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.



Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av samtliga varmvattenmätare och centralavläsning till Infometric
- 2023 ● Filterbyte samtliga lägenheter/lokaler/fastighetsaggregat samt OVK
- 2022 ● Ledbelysning garaget
- 2020 ● Installation laddplatser i garaget
- 2019-2020 ● Utökat skalskydd / belysning
- 2019 ● Installation gemensam el med individuell mätning

Planerade underhåll

- 2025 ● Underhåll/reparation fläktaggregat
Uppdatering hisslarm

Avtal med leverantörer

Bredband, telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El/Fjärrvärme	Skellefteå kraft/Ellevio/Exergi
Elmätning (IMD)	Infometric
Hissar	Kone
Lås/dörrar/skalskydd	Hellgrens Lås
Passersystem	LTP säkerhetsteknik
Sophantering, hushållssopor/matavfall	Envac
Städning	Keab
Teknisk förvaltning	Allgranth Fastighets AB
Varmvattenmätning (IMD)	Brunata t.o.m 2024-08-31
Varmvattenmätning (IMD)	Infometric fr.o.m. 2024-09-01
Återvinning papper mm	Prezero

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende gångväg samt starkström.
Servitut avseende belysning och skyltar, samt stödkonstruktion för gatan kan komma att belasta fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet Stockholm Medlemmen 1 deltar i gemensamhetsanläggningen Stockholm Medlemmen GA:1 (andelstal 84/100) avseende passage, entréer, undercentral, ledningar mm samt gemensamhetsanläggningen Stockholm Medlemmen GA:2 (andelstal 78/100) avseende fasad och konstruktion.

Föreningens fastighet Stockholm Medlemmen 2 deltar i gemensamhetsanläggningen Stockholm Medlemmen GA:1 (andelstal 16/100) avseende passage, entréer, undercentral, ledningar mm samt gemensamhetsanläggningen Stockholm Medlemmen GA:2 (andelstal 22/100) avseende fasad och konstruktion.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Varmvattenmätarbyte 240.000 kr

Rensning ventkanaler i kök enl U-plan 87.000 kr

Filterbyte i lägenheter 53.700 kr

Storstädning i fastigheten 50.000 kr

OVK lokaler 21.000 kr

Ny grill på gården 10.000 kr

Nya möbler, inredning gästlägenhet 7.000 kr

Varmvattenmätare i samtliga lägenheter och lokaler är utbytta till LoRa (long range), som är trådlös kommunikation med lång räckvidd. Projektkostnaden blev ca 240 tkr, vilket var inom budget och tidsplan. Byte av mätarna och övergång till Infometric har avsevärt förbättrat avläsningsförmågan och inrapporteringen till Simpleko. Projektet pågick under sommaren med byte av mätarna för restaurangen Deli Italia och förskolan. Varmvattenavläsningsavtal med Brunata (ex-Minol) är avslutat och föreningen har nu övergått till Infometric för både varmvatten- och elmätning. I september 2024 fick styrelsen inloggningsuppgifter till Infometric portal Panorama Home för boende där boende kan se sin varmvattenförbrukning.

Ett lån blev omlagt hos Nordea, föreningen fick 3.71% i ränta. Vi har extraamorterat 2 000 000 kr på lånet, vilket sänkte skuldsättningen per kvm lägenhetsyta med 280 kr till ca 12 300 kr/kvm BOA.

Ny permanent grill på innergården, Styrelsen valde att låta montera en fast betong grill på gården, detta då den tidigare grillen använts frekvent av de boende, men den hade en tendens att flyttas runt, varvid den tog skada och skulle bytas ut oavsett, den nya grillen består av ett fast monterat, fyllt betongrör med monterat grillgaller.

Styrelsen har ställt upp ett skåp innanför garageportarna, syftet är att föreningen ska kunna förvara lite trädgårdsverktyg och annat i det, för alla enkelt och lättillgängligt, men fortsatt städat sätt.

Förändringar i avtal

Vi har bytt ut alla varmvattenmätare i lägenheter och lokaler och därav bytt serviceavtal från Brunata till Infometric fr.o.m. 2024-09-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 741 375	7 693 877	7 000 700	6 752 258
Resultat efter fin. poster	-513 938	531 615	207 124	144 624
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	1 810 240	1 657 830	1 514 309	1 587 242
Taxeringsvärde	312 904 000	312 904 000	312 904 000	211 605 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	886	877	793	793
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,2	76,4	78,1	81,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 114	12 565	12 710	13 065
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 882	10 250	10 369	10 658
Sparande per kvm totalyta, kr	299	386	349	367
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	85	124	82
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	60	50	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	17	11	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	168	162	185	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	1,92	1,08	0,96
Räntekänslighet (%)	13,67	14,33	16,03	16,47

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 643 754 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Ytor upplåtna med bostadsrätt - Bostadsrättsytan omfattar 6 904, varav 5 706 kvm utgör bostadsrättslägenheter och 1 198 kvm utgör bostadsrättslokaler (förskolelokaler).

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året vilket framförallt beror på ökade räntekostnader. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 2 167 tkr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett negativt kassaflöde under året. Det negativa kassaflödet beror på genomförda extra amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	166 306 002	-	-	166 306 002
Upplåtelseavgifter	220 013 998	-	-	220 013 998
Fond, yttre underhåll	1 657 830	-	152 410	1 810 240
Balanserat resultat	409 055	531 615	-152 410	788 261
Årets resultat	531 615	-531 615	-513 938	-513 938
Eget kapital	388 918 501	0	-513 938	388 404 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	788 261
Årets resultat	-513 938
Totalt	274 323
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	213 390
Att från yttre fond i anspråk ta	-221 250
Balanseras i ny räkning	282 183
	274 323

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 741 375	7 693 877
Övriga rörelseintäkter	3	188 250	235 103
Summa rörelseintäkter		7 929 625	7 928 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 076 881	-2 665 107
Övriga externa kostnader	8	-291 202	-233 111
Personalkostnader	9	-231 825	-150 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 680 698	-2 677 500
Summa rörelsekostnader		-6 280 605	-5 726 332
RÖRELSERESULTAT		1 649 020	2 202 648
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 424	7 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 169 382	-1 678 228
Summa finansiella poster		-2 162 957	-1 671 032
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-513 938	531 615
ÅRETS RESULTAT		-513 938	531 615

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	470 726 886	473 404 386
Maskiner och inventarier	12	188 677	0
Summa materiella anläggningstillgångar		470 915 563	473 404 386
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		470 915 563	473 404 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		99 160	98 021
Övriga fordringar	13	3 504	110 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	277 338	290 156
Summa kortfristiga fordringar		380 002	499 034
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 595 281	3 957 267
Summa kassa och bank		2 595 281	3 957 267
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 975 283	4 456 301
SUMMA TILLGÅNGAR		473 890 846	477 860 687



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		386 320 000	386 320 000
Fond för yttre underhåll		1 810 240	1 657 830
Summa bundet eget kapital		388 130 240	387 977 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		788 261	409 055
Årets resultat		-513 938	531 615
Summa fritt eget kapital		274 323	940 671
SUMMA EGET KAPITAL		388 404 563	388 918 501
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	34 924 624	70 018 124
Övriga långfristiga skulder	16	272 000	272 000
Summa långfristiga skulder		35 196 624	70 290 124
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	48 707 600	16 730 060
Leverantörsskulder		255 780	475 791
Skatteskulder		4 097	118 134
Övriga kortfristiga skulder	17	68 445	79 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 253 737	1 248 277
Summa kortfristiga skulder		50 289 659	18 652 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		473 890 846	477 860 687

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 649 020	2 202 648
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 680 698	2 677 500
	4 329 718	4 880 148
Erhållen ränta	6 424	7 196
Erlagd ränta	-2 243 014	-1 529 691
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 093 128	3 357 652
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	119 032	50 648
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-266 311	-224 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 945 849	3 183 972
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-191 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191 875	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	42 688	0
Amortering av lån	-3 158 648	-1 003 940
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 115 960	-1 003 940
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 361 986	2 180 032
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 957 267	1 777 234
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 595 281	3 957 267

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mejeriet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 304 892	4 304 892
Årsavgifter, lokaler	970 580	970 580
Hysesintäkter, lokaler	681 288	639 616
Hysesintäkter, garage	826 700	833 700
Övriga intäkter	45 382	68 020
Hysesintäkter, fastighetsskatt	11 196	11 196
Årsavgifter, IT-kommunikation	200 640	200 640
Vatten	241 749	230 719
El	386 048	377 634
Övernattningslägenhet	72 900	56 880
Summa	7 741 375	7 693 877

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga bidrag och ersättningar	6 000	26 474
Försäkringsersättning	182 250	0
Elstöd	0	208 629
Summa	188 250	235 103

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	6 000	20 774
Städning	165 653	113 850
Fastighetsskötsel	166 529	146 112
Besiktning och service	124 393	184 425
Trädgårdsarbete	18 122	6 330
Snöskottning	47 743	82 686
Övrigt	29 827	28 249
Summa	558 267	582 427

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Övriga löpande reparationer	110 239	90 758
Reparationer hissar	46 649	26 531
Försäkringsskador	164 956	0
Planerat underhåll	221 250	60 980
Summa	543 093	178 269

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Sophämtning	109 236	100 467
Fastighetsel	664 898	718 983
Uppvärmning	580 567	511 985
Vatten	179 465	140 359
Summa	1 534 166	1 471 794

Föreningens elkostnad för 2024 var 665 tkr, intäkter för IMD EI var 386 tkr. Mellanskillnaden är 279 tkr.

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	91 878	83 644
Självrisker	13 500	0
Övrigt	41 022	35 085
IT-kommunikation	210 425	204 848
Fastighetsskatt	109 040	109 040
Återbetald fastighetsskatt tidigare år	-24 510	0
Summa	441 355	432 617

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	40 402	7 531
Revisionsarvoden	26 292	22 690
Övriga externa kostnader	70 875	77 513
Ekonomisk förvaltning	115 187	108 258
Övriga förvaltningskostnader	38 445	17 119
Summa	291 202	233 111

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	176 400	114 600
Sociala avgifter	55 425	36 015
Summa	231 825	150 615

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 166 575	1 677 881
Övriga räntekostnader	2 807	347
Summa	2 169 382	1 678 228

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	488 800 000	488 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	488 800 000	488 800 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 395 614	-12 718 114
Årets avskrivning	-2 677 500	-2 677 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 073 114	-15 395 614
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	470 726 886	473 404 386
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>167 500 480</i>	<i>167 500 480</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	198 400 000	198 400 000
Taxeringsvärde mark	114 504 000	114 504 000
Summa	312 904 000	312 904 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	191 875	0
Utgående anskaffningsvärde	191 875	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-3 198	0
Utgående avskrivning	-3 198	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	188 677	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 110	110 857
Övriga fordringar	394	0
Summa	3 504	110 857

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 801	70 772
Uppvärmning	0	19 521
Försäkringspremier	76 051	64 793
Förvaltning	26 099	25 369
El- och vattenförbrukning	74 387	109 701
Summa	277 338	290 156

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-06-19	3,71 %	13 614 100	15 836 560
Nordea	2028-03-15	3,88 %	18 014 624	18 014 624
Handelsbanken Stadshypote	2025-03-30	0,63 %	16 750 000	17 100 000
SBAB	2025-09-26	1,97 %	17 987 500	18 175 000
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,77 %	17 266 000	17 622 000
Summa			83 632 224	86 748 184
Varav kortfristig del			48 707 600	16 730 060

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 981 384 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Inbetalda depositioner	272 000	272 000
Summa	272 000	272 000

NOT 17, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt	68 445	76 395
Övriga skulder	0	3 405
Summa	68 445	79 800

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 524	46 238
El	89 128	86 722
Uppvärmning	76 222	95 046
Utgiftsräntor	78 308	151 940
Vatten	40 926	31 792
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	172 644	91 426
Förutbetalda avgifter/hyror	746 985	745 113
Summa	1 253 737	1 248 277

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	102 500 000	102 500 000



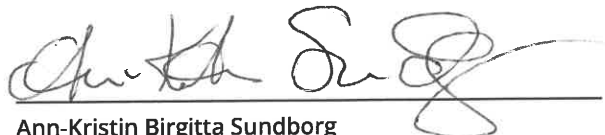
Underskrifter

Stockholm, 2025-02-21

Ort och datum



Johan Nordström
Ordförande



Ann-Kristin Birgitta Sundborg
Styrelseledamot



Anna Fagerström Axelsson
Styrelseledamot

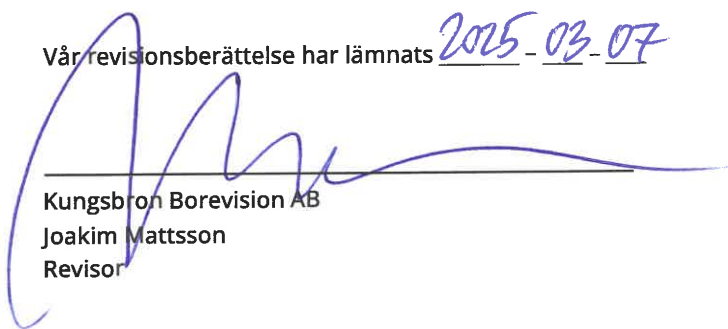


Martin Svensson
Styrelseledamot

Maria Trimailova

Maria Trimailova
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-07



Kungsbron Borevision AB
Joakim Mattsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mejeriet, org.nr. 769629-8707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mejeriet för räkenskapsåret 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 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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.

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. 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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mejeriet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm den 7 / 3 2025

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

