



# ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Mejeriet i Växjö



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mejeriet i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769613-0876 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privat bostadsföretag 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejeriet 5	2007-01-01	2006

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
23	p-platser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 741
<b>Totalt 70 objekt</b>		<b>4 741</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 20 st 3 rok, 20 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 7 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Örjan Eriksson	Ordförande	2021-06-03
Lennart Nilsson	Ledamot	2020-08-27
Gunnar Thörne	Ledamot	2020-08-27
Karin Korpe	Ledamot	2020-08-27
Thomas Beckerin	Ledamot	2022-05-09
Ann-Louise Breider	Ledamot	2023-07-04
Arne Telkin	Suppleant	2021-06-03
Anette Danielsson	Suppleant	2023-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Örjan Eriksson, Ann Louise Breider, Thomas Beckerin, Arne Telkin och Anette Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Örja Eriksson, Gunnar Thörne och Karin Korpe.

Revisorer har varit: Patrik Hansén vald av föreningen.

Valberedning har varit: Peter Sterner (sammanställande) och Arne Telkin, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-05.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Solceller har installerats på ett garagetak och dessa har producerat mycket "solel" under året. En förstärkning av garaget med solceller har gjorts.

Individuell Mätning och Debitering (IMD) av el för varje lägenhet har införts.

Ny värmepump i källaren och utvecklad styrning av poolens takluckor har installerats för att spara energi.

Parkeringsplatsen vid miljöhuset mot söder har breddats.

Trivselaktiviteter som "julglögg" och vattengympa har genomförts.

Drygt 130 nya växter har planterats på ytan vid miljöhuset mot söder.

Batterier i lägenheternas brandvarnare har bytts.

Samtliga friskluftsventiler i lägenheterna har fått nya filter.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	317	260	280	291
Skuldsättning, kr/kvm	6 439	6 607	6 808	6 892	7 272
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 439	6 607	6 808	6 892	7 272
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	161	128	130	116	93
Årsavgifter, kr/kvm	614	614	614	614	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	85	94	95	98
Totala intäkter, kr/kvm	748	726	656	648	624
Nettoomsättning, tkr	3 544	3 367	3 111	3 073	2 958
Resultat efter finansiella poster, tkr	248	531	456	567	623
Soliditet, %	70	69	69	67	67

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.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	66 010 000	0	0	66 010 000
Underhållsfond, kr	3 736 699	0	233 056	3 969 755
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>69 746 699</b>	<b>0</b>	<b>233 056</b>	<b>69 979 755</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 661 624	531 285	-233 056	2 959 852
Årets resultat, kr	531 285	-531 285	247 745	247 745
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 192 909</b>	<b>0</b>	<b>14 689</b>	<b>3 207 597</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>72 939 608</b>	<b>0</b>	<b>247 745</b>	<b>73 187 352</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 352 000 kr samt ianspråktagande skett med 118 944 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	3 192 908
Årets resultat, kr	247 745
Reservation till underhållsfond, kr	-352 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 944
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 207 597</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 207 597</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	3 544 385	3 367 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	74 169
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>3 544 385</strong>	<strong>3 441 657</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 677 228	-1 542 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 472	-127 289
Personalkostnader	Not 6	-70 460	-75 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-857 114	-830 093
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-2 771 274</strong>	<strong>-2 575 849</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>773 111</strong>	<strong>865 809</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 338	856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 704	-335 380
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-525 366</strong>	<strong>-334 524</strong>
<strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>247 745</strong>	<strong>531 285</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>247 745</strong>	<strong>531 285</strong>

# BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	102 951 465	103 387 069
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>102 951 465</u>	<u>103 387 069</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>102 951 465</u></b>	<b><u>103 387 069</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20	1 140
Övriga fordringar	Not 9	1 215 487	1 515 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	114 288	69 427
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 329 795</u>	<u>1 586 336</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 329 795</u></b>	<b><u>1 586 336</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>104 281 260</u></b>	<b><u>104 973 405</u></b>

# BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	66 010 000	66 010 000
Fond för yttre underhåll	3 969 755	3 736 699
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>69 979 755</b>	<b>69 746 699</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 959 852	2 661 624
Årets resultat	247 745	531 285
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 207 597</b>	<b>3 192 908</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>73 187 352</b>	<b>72 939 607</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 22 087 500	20 275 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 087 500</b>	<b>20 275 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 437 500	11 050 000
Leverantörsskulder	148 230	257 744
Skatteskulder	6 719	6 271
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 1 828	2 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 412 131	441 986
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 006 408</b>	<b>11 758 798</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>31 093 908</b>	<b>32 033 798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>104 281 260</b>	<b>104 973 405</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	773 111	865 809
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	857 114	830 093
Övriga poster	0	0
	<u>1 630 225</u>	<u>1 695 902</u>
Erhållen ränta	4 338	856
Erlagd ränta	-540 846	-328 285
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 093 717</u>	<u>1 368 473</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 513	-267 951
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-128 748	129 375
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>930 456</b>	<b>1 229 896</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-421 510	-1 674 886
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-421 510</b>	<b>-1 674 886</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	-950 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-800 000</b>	<b>-950 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-291 054</b>	<b>-1 394 990</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 243 498	2 638 488
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>952 444</u>	<u>1 243 498</u>
	<b>-291 054</b>	<b>-1 394 990</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 908 776	2 908 776
Årsavgift el	161 082	0
Årsavgift TV/bredband	151 716	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	296 640	295 840
Hysesintäkt övrigt	5 683	0
Konsumtionsavgift el	5 625	5 277
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	151 716
Försäljning egenproducerad el	8 642	173
Avsatt till inre fond	-13	-8
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	1 838
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 233	3 876
	<b>3 544 385</b>	<b>3 367 488</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	0	74 169
	<b>0</b>	<b>74 169</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-105 759	-144 941
El	-275 962	-192 197
Uppvärmning	-347 959	-280 332
Vatten	-138 657	-136 201
Renhållning	-101 481	-87 157
TV, bredband, iptelefoni	-151 768	-151 791
Serviceavtal	-42 371	-40 285
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 508	-19 884
Förvaltningskostnader	-218 661	-214 174
Försäkringar	-55 738	-49 910
Fastighetsskatt	-78 240	-76 272
Periodiskt underhåll	-118 944	-141 526
Övriga driftskostnader	-21 180	-8 272
	<b>-1 677 228</b>	<b>-1 542 941</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-27 659	0
Underhåll balkonger	0	-16 526
Underhåll tak	0	-125 000
Underhåll mark och utemiljö	-91 285	0
	<b>-118 944</b>	<b>-141 526</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-8 375	-10 563
Övriga förvaltningskostnader	-102 875	-82 804
Kostnader överlåtelse och panter	-573	-1 838
Föreningsverksamhet	-5 195	-1 939
Kontorsutrustning och -material	0	-419
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 072	-9 400
Konsulter	-17 765	-2 563
Förbrukningsinventarier	-21 219	-16 564
Stämma och styrelse	-3 400	-1 200
	<b>-166 472</b>	<b>-127 289</b>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

**Not 6 PERSONALKOSTNADER**

Arvode till styrelsen	-59 000	-57 500
Vicevärdsarvode	0	-6 000
Sociala avgifter	-11 460	-12 026
	<u>-70 460</u>	<u>-75 526</u>

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-851 672	-824 651
Markanläggningar	-5 442	-5 442
	<u>-857 114</u>	<u>-830 093</u>

2024-12-31 2023-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 485 861	92 810 975
Årets investering byggnader	421 510	1 674 886
Ingående anskaffningsvärde mark	18 394 025	18 394 025
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	54 422	54 422
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 355 818</b>	<b>112 934 308</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 536 355	-8 711 704
Årets avskrivningar byggnader	-851 672	-824 651
Ingående avskrivningar markanläggningar	-10 884	-5 442
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 442	-5 442
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 404 353</b>	<b>-9 547 239</b>

**Utgående redovisat värde**

102 951 465 103 387 069

Redovisade värden byggnader	84 519 344	84 949 506
Redovisade värden mark	18 394 025	18 394 025
Redovisade värden markanläggningar	38 096	43 538

**Fastighetsbeteckning:** Mejeriet 5

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2006	81 000 000	23 600 000	104 600 000	104 600 000
		<b>81 000 000</b>	<b>23 600 000</b>	<b>104 600 000</b>	<b>104 600 000</b>

**Ställda säkerheter**

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	45 195 000	45 195 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 195 000</b>	<b>45 195 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	952 444	1 243 498
Skattekonto	263 043	46 557
Övriga fordringar	0	225 714
	<b>1 215 487</b>	<b>1 515 769</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 288	69 427
	<b>114 288</b>	<b>69 427</b>

2024-12-31

2023-12-31

## Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,95%	2025-09-22	3 750 000	400 000
Nordea Hypotek AB	0,90%	2025-09-17	4 687 500	0
Nordea Hypotek AB	0,94%	2026-09-16	4 087 500	0
Nordea Hypotek AB	0,94%	2026-09-16	11 500 000	0
Nordea Hypotek AB	2,86%	2027-09-15	6 500 000	0
	<b>12</b>		<b>30 525 000</b>	<b>400 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>22 087 500</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				8 437 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>8 437 500</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				28 525 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

## Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 828	2 797
	<b>1 828</b>	<b>2 797</b>

## Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 868	80 172
Upplupna räntekostnader	16 519	27 661
Upplupen revision	10 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	294 744	275 428
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	47 725
	<b>412 131</b>	<b>441 986</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Louise Breider

Gunnar Thörne

Karin Korpe

Lennart Nilsson

Thomas Beckerin

Örjan Eriksson

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

Patrik Hansén, uktoriserad revisor  
Revisor vald av föreningsstämman  
Access Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mejeriet i Växjö  
Org.nr. 769613-0876

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mejeriet i Växjö 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 upphöra med 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 revisionsssed 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 och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mejeriet i Växjö 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 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 revisionssed 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 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mejeriet i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÖRJAN ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 08:41:05



**THOMAS BECKERIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 22:36:10



**KARIN KORPE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:35:15



**GUNNAR THÖRNE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:35:56



**ANN-LOUISE BREIDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:57:45



**LENNART NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 22:42:10



**PATRIK HANSÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:50:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mejeriet i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PATRIK HANSÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:52:25



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.