

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Mejeriparken  
Org nr: 769626-5771

2025-01-01 – 2025-12-31





---

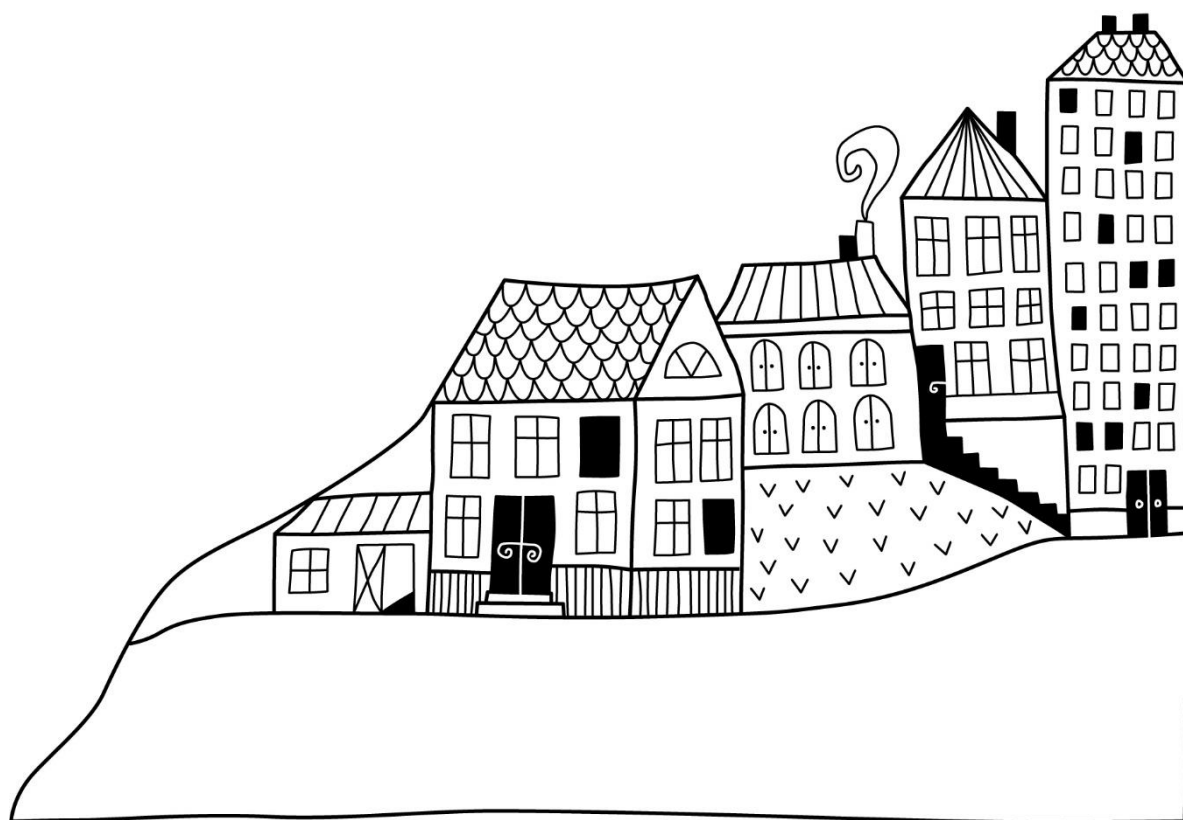
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mejeriparken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Knivsta Kommun.

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

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

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	20
3 rum och kök	12
4 rum och kök	13

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	19
varav 8 platser med el	

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

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

Årets taxeringsvärde 62 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Ren Jämt	Lokalvård
AB Byggbeslag Lås & Säkerhet	Nyckelhantering
Kone AB	Hisservice
Knivsta Grävmaskiner AB	Snöröjning
Östansjö Beskärning och Trädgård	Trädgårdsskötsel
Assa Abloy	Portar

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 102 tkr och planerat underhåll för 67 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i feb 2026 och visar på ett underhållsbehov på 847 tkr/år (259 kr/kvm) för de närmaste 30 åren. Av detta är 341 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 506 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 289 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på evig sikt.

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

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stampolning	2022
Föryngringar av park	2022
Filterbyten	Årligen

##### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Montering av 4 st 4G linjeskapare	62 950
Filterbyten	4 081

##### Planerade underhåll

Beskrivning	År
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2026/2027

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Thomas Blomqvist	Ordförande	2026
Johanna Bång	Sekreterare	2026
Anna-Karin Wilén	Vice ordförande	2026
Jan Säfström	Ledamot	2026
Göran Nilsson	Ledamot	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Kristian Segerstedt, BOREV Revision AB	Revisor

## Valberedning

Anne-Marie Morhed  
Lars-Erik Johansson

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har övergått till att redovisa enligt redovisningsverket K3. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av över tiden fram till nästa underhåll.

Radonmätning har pågått under hösten 2025 och avslutats i januari 2026.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-07-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2026-01-01. Styrelsen har senare beslutat om ytterligare en höjning 2026-07-01 på 7%.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 789	2 661	2 600	2 558	2 498
Resultat efter finansiella poster	-956	-247	32	-54	85
Soliditet %	72	72	72	71	70
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	96	97	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	818	783	767	753	737
Energikostnad kr/kvm	210	201	177	163	150
Sparande kr/kvm	197	201	268	287	284
Skuldsättning kr/kvm	8 507	8 684	8 831	9 202	9 380
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 507	8 684	8 831	9 202	9 380
Räntekänslighet %	10,4	11,1	11,5	12,2	12,7

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning av förlust:

Föreningen gör en förlust på 956 090 kr för året. Största anledningen av årets förlust, jämfört med tidigare år, är större beror på att föreningen övergått till redovisningsprincipen K3 vilket medför rejält ökade avskrivningskostnader. Avskrivningarna kommer framöver att fortsätta vara högre än tidigare år vilket troligen kommer att ge fortsatta resultatmässiga förluster, men påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen arbetar aktivt med föreningens ekonomi genom att se över och försöka hålla de årliga driftskostnaderna nere. Vidare så kommer avgiftsökningar med stor sannolikhet att krävas de närmaste åren. Styrelsen ser det som mycket viktigt att ha en hållbar ekonomisk utveckling framåt.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 755 000	2 158 252	-2 003 082	-247 186
Disposition enl. årsstämmobeslut			-247 186	247 186
Reservering underhållsfond		289 000	-289 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-67 031	67 031	
Årets resultat				-956 090
<b>Vid årets slut</b>	<b>73 755 000</b>	<b>2 380 221</b>	<b>-2 472 237</b>	<b>-956 090</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 250 268
Årets resultat	-956 090
Årets fondreservering enligt stadgarna	-289 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 031
<b>Summa</b>	<b>-3 428 327</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 428 327

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 789 144	2 660 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 097	660
<b>Summa</b>		<b>2 834 241</b>	<b>2 661 280</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 366 628	-1 239 992
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 437	-221 474
Personalkostnader	Not 6	-71 118	-70 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 533 056	-839 853
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 202 238</b>	<b>-2 371 687</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-367 997</b>	<b>289 593</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 462	10 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-592 555	-547 604
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-588 093</b>	<b>-536 779</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-956 090</b>	<b>-247 187</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-956 090</b>	<b>-247 187</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	100 041 929	101 523 622
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	51 363
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 041 929</b>	<b>101 574 985</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 041 929</b>	<b>101 574 985</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	514	51
Övriga fordringar	Not 13	131	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	114 241	69 712
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 886</b>	<b>69 771</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 004 676	912 645
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 004 676</b>	<b>912 645</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 119 562</b>	<b>982 416</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>101 161 491</b>	<b>102 557 401</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	73 755 000	73 755 000	
Fond för yttre underhåll	2 380 221	2 158 252	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>76 135 221</strong>	<strong>75 913 252</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-2 472 237	-2 003 082	
Årets resultat	-956 090	-247 186	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-3 428 327</strong>	<strong>-2 250 268</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>72 706 894</strong>	<strong>73 662 984</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 060 448	14 460 880
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>19 060 448</strong>	<strong>14 460 880</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 781 432	13 962 432
Leverantörsskulder	Not 17	123 945	18 602
Övriga skulder	Not 18	0	1 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	488 772	451 477
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>9 394 149</strong>	<strong>14 433 537</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>101 161 491</strong>	<strong>102 557 401</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-367 997	289 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 533 056	839 853
	<b>1 165 058</b>	<b>1 129 446</b>
Erhållen ränta	2	10 824
Erlagd ränta	-604 291	-453 719
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>560 769</b>	<b>686 552</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-40 654	882
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	153 348	-165 103
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>673 463</b>	<b>522 331</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-581 432	-481 432
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-581 432</b>	<b>-481 432</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	92 031	40 899
Likvida medel vid årets början	912 645	871 746
Likvida medel vid årets slut	1 004 676	912 645

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Komponent	50
Byggnad dörrar	Komponent	20
Byggnad elinstallationer	Komponent	50
Byggnad entrepertier	Komponent	50
Byggnad fasad	Komponent	40
Byggnad fönster	Komponent	50
Byggnad hiss	Komponent	30
Byggnad inre ytskikt	Komponent	20
Byggnad stomme	Komponent	120
Byggnad tak	Komponent	30
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	45
Byggnad ventilation	Komponent	45
Byggnad värmesystem	Komponent	80
Markanläggningar - laddstolpar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 676 129	2 560 872
Hyror, p-platser	86 800	81 000
Elavgifter	3 897	4 377
Övriga avgifter	333	0
Övriga ersättningar **	21 989	14 375
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar **	-4	-4
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 789 144</b>	<b>2 660 620</b>

\* I årsavgiften ingår föreningens elkostnad, värme, vatten, vindskontor. Vidare ingår öppet bredband samt Telia med grundutbud.

\*\* Med anledning av förändringar i kontoplanen har dessa intäkter, som tidigare redovisats under övriga intäkter, bedömts vara hänförliga till nettoomsättningen. Beloppen 14 375 kr och -4 kr, låg i not 3 2024.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	660
Försäkringsersättningar	44 917	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>45 097</b>	<b>660</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-67 031	-65 407
Reparationer	-101 592	-44 903
Försäkringspremier	-67 377	-62 031
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 342	-12 246
Serviceavtal	-48 929	-48 129
Obligatoriska besiktningar	-27 215	-7 648
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-375
Snö- och halkbekämpning	-45 813	-72 063
Förbrukningsmaterial	-5 553	-2 167
Vatten	-253 071	-227 458
Fastighetsel	-195 389	-197 449
Uppvärmning	-238 643	-231 786
Sophantering och återvinning	-107 053	-103 514
Förvaltningsarvode drift	-170 620	-164 816
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 366 628</b>	<b>-1 239 992</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-153 172	-148 787
Lokalkostnader	-1 000	-1 000
Arvode, yrkesrevisorer	-23 025	-19 050
Övriga försäljningskostnader	-3 175	-4 124
Övriga förvaltningskostnader	-20 707	-22 169
Kreditupplysningar	-825	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 331	-17 477
Representation	-2 600	-2 700
Kontorsmateriel	-3 583	-3 190
Bankkostnader	-2 961	-2 910
Övriga externa kostnader	-3 058	-68
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-231 437</b>	<b>-221 474</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Övriga personalkostnader	-750	0
Sociala kostnader	-10 368	-10 368
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-71 118</b>	<b>-70 368</b>

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

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 526 568	-833 365
Avskrivning Markanläggningar	-6 488	0
Avskrivning Installationer	0	-6 488
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 533 056</b>	<b>-839 853</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	4 460	10 705
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	119
Övriga ränteintäkter	2	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 462</b>	<b>10 824</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-592 547	-547 448
Övriga räntekostnader	-8	-156
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-592 555</b>	<b>-547 604</b>



## Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

### Byggnader och mark

#### Anskaffningsvärden

	2025-01-01	2024-01-01
Vid årets början	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	101 740 029	101 740 029
Mark	8 115 387	8 115 387
<i>summa</i>	<b>109 855 416</b>	<b>109 855 416</b>

#### Årets omföringar/utrangeringar

Byggnader - Omföring från installationer till markanläggning	64 880	-
<i>summa</i>	<b>64 880</b>	-

#### Summa anskaffningsvärde vid årets slut

**109 920 296**    **109 855 416**

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

##### Vid årets början

Byggnader	- 8 331 794	- 7 498 429
<i>summa</i>	<b>- 8 331 794</b>	<b>- 7 498 429</b>

##### Årets avskrivningar

Byggnader	- 1 526 568	- 833 365
Markanläggning	- 6 488	-
<i>summa</i>	<b>- 1 533 056</b>	<b>- 833 365</b>

##### Årets återföringar av avskrivningar på omföringar/utrangeringar

Byggnader - Omföring från installationer till markanläggning	- 13 517	-
<i>summa</i>	<b>- 13 517</b>	-

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

**- 9 878 367**    **- 8 331 793**

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**100 041 929**    **101 523 622**

Varav

Byggnader	91 881 667	93 408 235
Mark	8 115 387	8 115 387
Markanläggning	44 875	-

#### Taxeringsvärden

Bostäder	62 200 000	63 200 000
----------	------------	------------

#### Totalt taxeringsvärde

**62 200 000**    **63 200 000**

*varav byggnader*    53 000 000    53 000 000

*varav mark*    9 200 000    10 200 000



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

**Inventarier, verktyg och installationer**

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	64 880	64 880
<i>summa</i>	<b>64 880</b>	<b>64 880</b>
<b>Årets omföringar/utrangeringar</b>		
Installationer - Omföring från installationer till markanläggning	- 64 880	
<i>summa</i>	<b>- 64 880</b>	-
<b>Summa ansk vid årets slut</b>	-	<b>64 880</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	- 13 517	- 7 029
<i>summa</i>	<b>- 13 517</b>	<b>- 7 029</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-	- 6 488
<i>summa</i>	-	<b>- 6 488</b>
<b>Årets återföringar av avskrivningar på omföringar/utrangeringar</b>		
Installationer - Omföring från installationer till markanläggning	13 517	-
<i>summa</i>	<b>13 517</b>	-
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	-	<b>- 13 517</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	-	<b>51 363</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	-	51 363
<b>Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	108	51
Kundfordringar	406	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>514</b>	<b>51</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	10	8
Momsfordringar	121	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>131</b>	<b>8</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	4 460	0
Förutbetalda försäkringspremier	29 084	49 927
Förutbetalda driftkostnader	718	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 271	19 785
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 708	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>114 241</b>	<b>69 712</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Bankmedel	274 287	274 287
Transaktionskonto	730 389	638 357
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 004 676</b>	<b>912 645</b>



**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Inteckningslån	27 841 880	28 423 312
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-581 432	- 90 432
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 200 000	-13 872 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 060 448</b>	<b>14 460 880</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,07%	2025-10-02	6 700 000,00	-6 300 000,00	400 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2025-10-30	7 172 000,00	-7 081 000,00	91 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-10-30	8 200 000,00	0,00	0,00	8 200 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2027-01-30	6 351 312,00	0,00	90 432,00	6 260 880,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2028-09-30	0,00	6 300 000,00	0,00	6 300 000,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2029-09-30	0,00	7 081 000,00	0,00	7 081 000,00
<b>Summa</b>			<b>28 423 312,00</b>	<b>0,00</b>	<b>581 432,00</b>	<b>27 841 880,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 8 200 000 kr som kortfristig skuld. Även amorteringar på långfristiga skulder redovisar vi som kortfristig del av långfristig skuld, vilket är 581 432 kr. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 24 934 720 kr.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Leverantörsskulder	39 018	18 602
Ej reskontraförda leverantörsskulder	84 927	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>123 945</b>	<b>18 602</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skuld för moms	0	390
Avräkning hyror och avgifter	0	636
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>1 026</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	10 368	10 368
Upplupna räntekostnader	104 582	116 318
Upplupna driftskostnader	0	38 355
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 770
Upplupna elkostnader	20 021	21 325
Upplupna värmekostnader	29 660	30 709
Upplupna revisionsarvoden	20 000	16 500
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 141	135 132
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>488 772</b>	<b>451 477</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Företagsinteckning	36 343 205	36 343 205

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7% från 2026-07-01.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07.

Datum enligt elektronisk signatur

---

Thomas Blomqvist

---

Johanna Bång

---

Anna-Karin Wilén

---

Jan Säfström

---

Göran Nilsson

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

---

Kristian Segerstedt  
Revisor  
Borev Revision AB



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575167134

## Dokument

**Brf Mejeriparken Årsredovisning 2025**  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2026-04-13 09:45:47 CEST (+0200) av Karolina Östlin (KÖ)  
Färdigställt 2026-04-15 15:45:38 CEST (+0200)

## Initierare

**Karolina Östlin (KÖ)**  
Riksbyggen

## Signerare

**Thomas Blomqvist (TB)**



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Thomas Blomqvist"  
Signerade 2026-04-13 11:20:24 CEST (+0200)

**Johanna Bång (JB)**



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA BÅNG"  
Signerade 2026-04-13 20:31:42 CEST (+0200)

**Anna-Karin Wilén (AW)**



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-KARIN WILÉN"  
Signerade 2026-04-14 19:11:45 CEST (+0200)

**Jan Säfström (JS)**



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN SÄFSTRÖM"  
Signerade 2026-04-13 12:12:20 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575167134

Göran Nilsson (GN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven  
Göran Nilsson"  
Signerade 2026-04-14 10:25:06 CEST (+0200)

Kristian Segerstedt (KS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kristian Lars Segerstedt"  
Signerade 2026-04-15 15:45:38 CEST (+0200)

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



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mejeriparken för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mejeriparken för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 15:44

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision · 15.04.2026 15:40

**DOCUMENT ID:**

r1e\_rza3We

**ENVELOPE ID:**

Hy1dBfph-e-r1e\_rza3We

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025, Brf Mejeriparken.pdf

2 pages

**SHA-512:**

0eae38f78082409f56e59a508b120715eef7d893b86a9e  
d64c8a7d5d6a7063d97a1eb604ab57654886ded1e0d3a  
43541394907030bdd1c3896f158c8186f9d54

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	15.04.2026 15:44	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.04.2026 15:42	Low	IP: 94.234.86.249

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

#### Interimsskulder

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

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

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

#### Kortfristiga skulder

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

#### Likviditet

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Resultaträkning

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

#### Skuldkvot

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

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

#### Underhållsplan

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

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

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

---

# BRF Mejeriparken

---

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

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

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

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

