



Årsredovisning 2022



Brf Mejeristen

Org nr 769608-7233

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

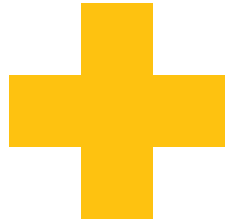
Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.



Årsredovisning 2022



Brf Mejeristen

Org nr 769608-7233

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Mejeristen, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 33:1 i Uppsala och förvaltar på fastigheten uppförda sex bostadshus med 81 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, samt 6 lokaler, upplåtna med hyresrätt. Dessutom finns på fastigheten två mindre förrådsbyggnader.

Bostadshusen är uppförda av JM AB enligt entreprenadkontrakt. Entreprenaden slutfördes år 2004. Styrelsens ekonomiska plan för föreningens verksamhet har registrerats av Patent- och Registreringsverket 2003-04-01. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Länsstyrelsen 2003-04-10.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2018-11-28.

Föreningens hemsida (www.mejeristen.se) ger en allmän information om föreningen. Därutöver finns möjlighet för medlemmar att efter inloggning ta del av mer föreningsintern information.

Styrelse

Styrelsen har efter beslut av ordinarie föreningsstämman, 2022-05-18 med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Berglund, ordförande, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2024
Lars-Göran Lindquist, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2024
Mona Keränen, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2023
Petter Forsberg, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2023
Nedim Mujic, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2024
Per Sundman, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2023
Olof Wärvik, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2023

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden inkl. det konstituerade mötet.

Kontakt med styrelsen kan ske via styrelsens e-postadress: styrelse@mejeristen.se

Revisorer

Föreningsstämman har valt auktoriserade revisorn Johan Grahn till ordinarie revisor och Mats Johansson till revisorssuppleant, båda från Revisorshuset i Uppsala AB.

Valberedning

Föreningsstämman har utsett Anders Lindqvist, Inga-Lill Lundmark och Per Valegren till valberedning med Per Valegren som sammankallande.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2003-03-25 fastigheterna, del av Kvarngärdet 33:1 och del av Kvarngärdet 1:7 i Uppsala kommun. De förvärvade områdena har i februari 2004 sammanslagits till en fastighet som erhållit fastighetsbeteckningen Kvarngärdet 33:1.

På föreningens fastighet finns 6 stycken flerbostadshus med totalt 81 lägenheter, 6 lokaler, garage, parkeringsplatser utomhus och diverse biutrymmen som lägenhetsförråd m.m. samt ett gästrum.

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna, liksom garage- och parkeringsplatser, är upplåtna med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

9 st. 2 rum och kök
5 st. 2-3 rum och kök
26 st. 3 rum och kök
21 st. 3-4 rum och kök
10 st. 4 rum och kök
2 st. 4-5 rum och kök
8 st. 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 8 095 kvm. Fastighetens lokaler har en total uthyrningsbar yta om ca 422 kvm.

Lägenheterna identifieras, dels med en nummerserie per postadress enligt Lantmäteriverkets föreskrifter, dels med en av föreningen använd entydig beteckning utifrån hus, våning och lägenhetens placering på våningsplanet.

Föreningens övernattningsrum disponeras av föreningens medlemmar för att bereda möjlighet för tillfällig övernattning för egna gäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, Uppsala. Försäkring för egendom som är tillbehör till fast egendom men som medlemmen ansvarar för (bostadsrättstillägg) är från och med 1 januari 2020 medlemmens ansvar att själv teckna.

Fastighetens tekniska status

Slutbesiktning av entreprenaden genomfördes under perioden november 2003 till november 2004. Garantibesiktning är genomförd i november 2005 för entreprenadens etapp 1 och i september 2006 för etapp 2.

Samtliga lägenheter är försedda med uttag för telefon samt kabel-TV och bredband via Tele2.

Föreningen har tecknat gruppavtal med Tele2 som innebär att samtliga lägenheter har grundutbud av Tv-kanaler samt åtta valfria kanaler därutöver. Kostnaden för detta betalas av föreningen.

Föreningen har tecknat avtal med A3 om bredband via fiberkablnät. Anslutningen, som tar emot och sänder data med hastigheten 1000 megabit per sekund, betalas av föreningen.

Medlem kan också på egen bekostnad ansluta bredband från Tele2 via kabel-TV-nät eller med annan operatör via telefonlinjen. Detsamma gäller också fasta telefonförbindelser.

Lägenheterna och affärslokalerna är försedda med individuella ventilationsanläggningar med värmeåtervinning. Filter för ökad luftkvalitet distribueras kostnadsfritt för medlemmar två till tre gånger per år.

Samtliga byggnader energideklarerades under år 2019. Resultatet var genomgående bättre än för byggnader med motsvarande ålder och omfattning.

Sotning av föreningens 13 braskaminer genomförs var femte år.

Efter beslut av föreningsstämman 2015 upphandlar föreningen all elektricitet för vidarebefordran till medlemmar och hyresgäster.

Föreningens vattenburna uppvärmningssystem är försett med ett datoriserat styr- och kontrollsystem i syfte att minska värmekostnaden. Radiatorvattensystemet är försett med en elektromagnetisk vattenbehandlingsutrustning samt ett filter för att avlägsna partiklar som kan störa värmeregleringen.

Även ledningsnätet för tappvattnet är försett med samma kemikaliefria vattenbehandlingsutrustning som ersättning för den tidigare saltavhärdningen. Detta har minskat vattenförbrukningen och eliminerat hanteringen och kostnaden för avhärdningssalt.

Samtliga fasader upp till drygt två meters höjd är behandlade med klotterskydd, som gör det enklare att avlägsna klotter. Föreningen har under året haft kostnader hänförliga till skadegörelse (klotter m.m.) i storleksordningen 11 776 kr.

Föreningen har antagit en löpande underhållsplan avseende fastigheten som beskriver vilket underhåll som planeras för de närmaste 30 åren och vilka belopp som, inklusive fondavsättning enligt stadgarna, behöver avsättas för att bibehålla fastighetens standard och skick.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har i enlighet med föreningens stadgar gjorts med 25 kr/kvm lägenhetsyta. Därutöver har ett högre belopp avsatts för att täcka de åtaganden som följer av underhållsplanen. Totalt avsätts varje år 360 000 kr i stället för i stadgarna stipulerade 205 000 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har ansvaret för löpande underhåll och fastighetsutveckling.

Under året har ett nytt passagesystem installerats vi har bytt alla lysrörsarmaturer i garage och källargångar till LED armaturer samt uppgraderat väggarmaturerna i trapporna med LED ljuskällor. Ett nytt kameraövervakningssystem har installerats i garaget, nya postboxar och anslagstavlor har satts upp i trappuppgångarna.

Vi har tyvärr varit tvungna att ta ner vår fantastiska alm då den drabbats av almsjuka.

I samband med det fräschade vi även upp vår fina innergård.

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB om årlig uppdatering av föreningens underhållsplan. Uppdateringen görs efter årlig inspektion av fastigheten.

UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB ansvarar för den tekniska förvaltningen inkl. fastighetsskötsel.

Föreningen anlitar PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB för trappstädning och städning av andra gemensamma utrymmen.

Föreningen har för närvarande avtal med Upplands Energi om elenergilieferans med rörligt pris.

Föreningen har ett serviceavtal med Kone avseende dygnet runt-service av hissarna i samtliga byggnader och med Motum Port avseende jourverksamhet dygnet runt beträffande service på garageporten.

Föreningen har vidare ett avtal med Stjernbron Säkerhetsteknik avseende service på samtliga övriga lås och stängningsanordningar inom fastigheten.

För akuta larm är fastigheten ansluten till Fastighetsjouren.

Föreningens hyreslokaler

Kontrakten på föreningens hyreslokaler löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Hyrestagare</u>	<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>
Kontor	Amadeus	Frisör	47
Butik	Creative Makeup	Skönhetsvård	92
Butik	Siden Selma	Kläder och tyg	66
Butik	Weof Salonger	Frisör	85
Butik	Pakvis	Hälsoprodukter	80
Butik	Tal Davidovich	Café	52

Parkering

Inom föreningens fastighet finns 26 parkeringsplatser utomhus, varav 10 omfattas av servitutsrätt för grannfastigheten och 2 platser är reserverade för servicefordon. Övriga 15 platser är uthyrda till medlemmar. Av dessa platser är 14 försedda med motorvärmaruttag. Kostnaden för el till dessa betalas av föreningen.

I garaget under jord finns 85 bilplatser och 2 motorcykelplatser. Nyttjanderätt enligt servitut tillkommer grannfastigheten för 20 platser. Av dessa är 15 platser försedda med laddningsmöjlighet för elbilar och bilar av typ ladd-hybrid. Kommersiella hyresgäster hyr 5 platser medan övriga 60 platser hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster. Totalt 5 platser är försedda med eluttag för laddning av elbilar och 12 platser för bilar av typ ladd-hybrid. Kostnaden för el för laddning av rena elbilar betalas av hyresgästen enligt individuell mätning.

Föreningens ekonomi

Styrelsens ekonomiska plan för föreningens verksamhet har registrerats av Patent- och Registreringsverket 2003-04-01. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Länsstyrelsen 2003-04-10.

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden ägde rum 2005-03-31.

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

Avskrivningar

Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR) har rekommenderat nya regler för avskrivningar med krav på högre årlig avskrivning.

Brf Mejeristens underhållsplan syftar till att bibehålla fastighetens skick och utrustning över tid. FAR ställer ändå krav på en omfattande avskrivning av fastighetens bokförda värde, som sedan den uppfördes har stigit avsevärt. Styrelsen har beslutat att ändå göra en avskrivning med 1 076 825 kr för att tillgodose FAR:s krav. Avskrivningen medför att föreningen resultat blir lågt. I detta sammanhang bör beaktas att föreningen har en positiv cash-flow och att likviditeten, f n uppgående till 11 943 292 kr, ökar från år till år.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår i not.

Räntenivån var under år 2022 fortsatt låg, vilket gjorde det möjligt för föreningen att inte ta ut någon årsavgift för januari 2022. Den nuvarande snitträntan på 0,50 procent är fortfarande avsevärt lägre än räntan enligt den ekonomiska planen som uppgår till 4,61 procent.

I oktober 2023 skall 43 694.000 kr av våra lån omförhandlas. Räntorna har stigit kraftigt det senaste året vilket innebär att vi kommer att behöva se över våra hyresnivåer för 2024.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes och deklarerades som färdigställd hos Skatteverket år 2004. Fastigheten har åsatts värdeår 2004.

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick år 2022 till 1 519 kr per lägenhet. Avgiften är indexerad genom att den är knuten till inkomstbasbeloppet. Lokaldelen beskattas med 1 procent av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Fastum AB sköter den ekonomiska förvaltningen av föreningen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Medlemsinformation

Under år 2022 har 8 överlåtelse mot vederlag skett till en genomsnittlig köpeskilling om 55 982 kr per kvadratmeter.

Föreningen hade vid årets slut 133 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 519	5 800	5 893	5 957	5 914
Resultat efter finansiella poster	-1 051	-2 158	-776	-193	-198
Resultat exkl avskrivningar	54	-1 054	369	787	770
Soliditet (%)	59	60	60	61	61
Fastighetslån/kvm (kr)	11 141	11 005	11 005	11 005	11 005
Genomsnittligt pris per kvm, (kr)	55 982	49 516	39 845	48 645	46 663

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.
P.g.a. ny BOA (8 095 kvm) skiljer sig årets nyckeltal med föregående års.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Fond för yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	138 127 000	2 524 605	29 772	-2 157 590	138 523 787
Disposition av föregående års resultat:		-1 595 000	-562 589	2 157 589	0
Årets resultat				-1 050 626	-1 050 626
Belopp vid årets utgång	138 127 000	929 605	-532 817	-1 050 627	137 473 161

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-532 817
årets förlust	-1 050 626
	-1 583 443

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	360 000
ianspråkta från fond för yttre underhåll	-929 605
i ny räkning överföres	-1 013 838
	-1 583 443

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 519 156	5 800 009
Övriga rörelseintäkter		883 870	441 694
Summa rörelseintäkter		7 403 026	6 241 703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 981 387	-5 632 285
Övriga externa kostnader	4	-711 391	-515 382
Personalkostnader	5	-243 432	-250 716
Avskrivningar		-1 104 149	-1 103 571
Summa rörelsekostnader		-8 040 359	-7 501 954
Rörelseresultat		-637 333	-1 260 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 424	23 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 717	-921 207
Summa finansiella poster		-413 293	-897 339
Resultat efter finansiella poster		-1 050 626	-2 157 590
Årets resultat		-1 050 626	-2 157 590

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	218 490 218	219 567 042
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	250 967	208 907
Summa materiella anläggningstillgångar		218 741 185	219 775 949
Summa anläggningstillgångar		218 741 185	219 775 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 554
Övriga fordringar	8	3 048 749	1 475 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	500 482	457 393
Summa kortfristiga fordringar		3 549 231	1 941 107
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 942 593	8 915 043
Summa kassa och bank		3 942 593	8 915 043
Summa omsättningstillgångar		12 491 824	10 856 150
SUMMA TILLGÅNGAR		231 233 009	230 632 099

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 127 000	138 127 000
Fond för yttre underhåll		929 605	2 524 605
Summa bundet eget kapital		139 056 605	140 651 605
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-532 817	29 772
Årets resultat		-1 050 626	-2 157 590
Summa fritt eget kapital		-1 583 443	-2 127 818
Summa eget kapital		137 473 162	138 523 787
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	46 494 000	90 188 000
Summa långfristiga skulder		46 494 000	90 188 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	43 694 000	0
Förskott från kunder		164 993	151 992
Leverantörsskulder		739 006	551 911
Skatteskulder		518 818	476 468
Övriga skulder		56 756	46 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 092 274	693 084
Summa kortfristiga skulder		47 265 847	1 920 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 233 009	230 632 099

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 043 540	5 043 540
Hyror lokaler	907 247	610 359
P-plats och garage	998 607	982 380
Övriga objekt	6 288	6 120
Hyses- och avgiftsbortfall	-436 526	-842 390
	6 519 156	5 800 009

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	294 092	287 366
Trädgårdsskötsel	45 316	0
Städkostnader	310 993	358 046
Snöröjning/sandning	6 645	4 178
Serviceavtal	31 926	59 148
Hisskostnader	198 507	181 860
Övriga serviceavtal	124 140	0
Reparationer	265 279	282 867
Hissreparationer	18 970	9 414
Trädgård och utemiljö	535 192	87 829
Planerat underhåll	1 328 912	1 955 260
El	1 010 780	739 126
Värme	824 877	818 824
Vatten och avlopp	234 928	245 962
Avfallshantering	268 991	171 713
Försäkringskostnader	127 294	120 536
Kabel-tv	168 350	167 121
Bredband	124 812	124 812
Radonmätning	3 622	0
Förbrukningsinventarier	42 763	7 089
Förbrukningsmaterial	14 996	11 134
	5 981 385	5 632 285

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	156 330	121 270
Fastighetsavgift	123 039	118 179
Telefoni	19 998	13 230
Hemsida	5 300	6 123
Porto	7 041	6 015
Föreningsgemensamma kostnader	152 528	0
Revisionsarvode	21 324	17 375
Ekonomisk förvaltning	167 673	171 214
Bankkostnader	4 084	3 433
Konsultarvoden	5 600	25 000
Underhållsplan	12 390	11 760
Övriga poster	36 084	21 784
	711 391	515 383

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	200 000	199 997
Sociala avgifter	43 432	50 719
	243 432	250 716

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 172 727	179 172 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 172 727	179 172 727
Ingående avskrivningar	-9 605 684	-8 528 859
Årets avskrivningar	-1 076 825	-1 076 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 682 509	-9 605 684
Utgående redovisat värde	168 490 218	169 567 043
Redovisat värde mark	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde byggnader	186 800 000	141 800 000
Taxeringsvärden mark	120 833 000	84 327 000
	307 633 000	226 127 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	267 459	267 459
Inköp kameraanläggning	69 384	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 843	267 459
Ingående avskrivningar	-58 552	-31 806
Årets avskrivningar	-27 324	-26 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 876	-58 552
Utgående redovisat värde	250 967	208 907

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	48 038	286 991
Övriga fordringar	12	0
Avräkningskonto förvaltare	3 000 699	1 188 169
	3 048 749	1 475 160

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
UBC, fastighetsskötsel	0	70 193
Fastighetsförsäkring	137 914	127 294
Fastum AB	43 443	40 128
Returpappercentralen	0	41 154
Upplupna elintäkter	200 000	120 000
Certego	0	630
Tele2	43 426	42 085
Telia	5 196	4 410
PayEx Sverige	10 401	10 401
Infometric	1 215	1 097
Simply Brf	5 758	0
Enreduce Energy Control AB	3 252	0
Brandsäkra Norden AB	24 877	0
Upplupna ränteintäkter	25 000	0
	500 482	457 392

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,556	2024-09-25	15 500 000	15 500 000
Swedbank	0,420	2023-09-25	15 500 000	15 500 000
Swedbank	0,556	2023-10-25	9 000 000	9 000 000
Swedbank	0,510	2024-09-25	30 994 000	30 994 000
Swedbank	0,481	2023-09-25	19 194 000	19 194 000
			90 188 000	90 188 000

Kortfristig del av långfristig skuld 43 694 000 0

Om föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, redovisas de i bokslutet som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 43 694 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	22 809	21 115
Beräknat arvode för revision	18 000	16 500
Förutbetalda avgifter och hyror	792 934	349 148
Fastighetsel	202 857	175 733
Fjärrvärme	132 611	122 596
Avfallskostnader	3 717	0
Utomhusmöbler	19 155	0
Underhållskostnader	876 059	0
Övrigt	7 048	6 032
Förutb hyror/avg, ej reskontra	17 083	1 960
	2 092 273	693 084

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	92 538 000	92 538 000
	92 538 000	92 538 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Berglund

Lars-Göran Lindquist

Olof Wärvik

Mona Keränen

Petter Forsberg

Nedim Mujic

Per Sundman

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

Johan Grahn
Auktoriserad revisor
Revisorshuset i Uppsala AB









Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Mejeristen.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-27 20:18:04

Dokumentet är undertecknat av:

 LARS-GÖRAN LINDQVIST (19480515XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-23 18:04:40
 NEDIM MUJIC (19870409XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 14:53:35
 JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor	2023-04-27 20:18:04
 Johan Olof Wärvik (19560406XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 14:48:10
 PETER BERGLUND (19560913XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 15:00:24
 MONA KERÄNEN (19651028XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 14:53:35
 Per Gunnar Sundman (19660331XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-24 10:28:03
 Petter Sven Bertilsson Forsberg (19840707XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 15:22:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Mejeristen.pdf (336724 byte)

0E4CB1459AD898D396A760F827E016749DBD364849E7EE5C68A43CCB03070679C7586361E838DD81219F
0943CB5DA5AE1CD33A69B519890E21F21672454848F5

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mejeristen

Org.nr 769608-7233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mejeristen för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisions sed 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 Brf Mejeristen för räkenskapsåret 2022 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 enligt min elektroniska signatur

Johan Grahn
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-27 20:22:54

Dokumentet är undertecknat av:

 JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor

2023-04-27 20:22:54



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (95645 byte)

2F34D6429DDE81011D10DED0E02D500C00EC37AE099A0AEC73061C237FE0E5475CA5282C3C14207FA102
DFE4D37D0CBE5633C681F6D39AA190EAE8FFE7E0F9AD

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support