

Årsredovisning 2020

Brf Mejeristen

Org nr 769608-7233



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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Mejeristen, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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, 2020-06-30 med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Berglund, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2022
Lars Eklund, ledamot, ordförande, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021
Lars-Göran Lindquist, vice ordförande, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2022
Mona Keränen, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021
Gustaf Lindqvist, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2022
Nedim Mujic, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2022
Sandra Nilsen, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2022
Olle Wärvik, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

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 revisorspleant, 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 sex 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 8 195 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 tillhör 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 Comhem.

Föreningen har tecknat gruppavtal med Comhem 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 fiberkabelnät. 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 ComHem 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 tre gånger per år.

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

Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) genomfördes senast under år 2017.

Resultat av Energideklaration och OVK framgår av föreningens hemsida.

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 26 512 kr.

Under året har en spillvattenledning från huset på S:t Persgatan och Storgatan 21 bytts ut sedan sättningar på ledningen uppmärksammats och risk att denna skulle kunna brytas sänder konstaterats.

Marken har höjts vid entréerna från gården vid Vaksalagatan 22 B och G sedan marken sjunkit i förhållande till byggnaderna. Skillnaden beror på att byggnaderna står på pålar och marken är lerhaltig.

Tätning av fasaden mellan altanerna på högsta våningarna, Storgatan 21, 23 och Vaksalagatan 22 f h har gjorts.

För att förhindra att regnvatten från Storgatan tränger in på föreningens fastighet har en körbar vall byggt upp mot gatan.

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.

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 elenergilleverans med rörligt pris.

Föreningen har ett serviceavtal med Kone avseende dygnet runt-service av hissarna i samtliga byggnader och med Torverk Industrial Doors 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>	<u>Löptid t o m</u>
Kontor	Creative Makeup	Skönhetsvård	47	2021-12-31
Butik	Trend Interflora	Blomsterbutik	92	2021-12-31
Butik	Café Violet	Konditori	66	2021-12-31
Butik	SidenSelma	Kläder och tyg	85	2022-12-31
Butik	Klipp Day	Herrfrisör	80	2021-12-31
Butik	Pakvis	Hälsoprodukter	52	2021-12-31

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 motorvärmarruttag. 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 21 platser är försedda med eluttag för laddning av elbilar och 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 11 190 497 kr ökar från år till år.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår i not 11.

Räntenivån var under år 2020 fortsatt låg, vilket gjorde det möjligt för föreningen att inte ta ut någon årsavgift för januari och december 2020 samt januari 2021. Den nuvarande snitträntan på 1,07 procent är fortfarande avsevärt lägre än räntan enligt den ekonomiska planen som uppgår till 4,61 procent.

Styrelsen har med hänsyn till föreningens relativt låga belåningsgrad, som uppgår till 40 procent, beräknat som summa lån delat med bokfört värde på mark och byggnader. I detta ställningstagande ska också beaktas att mark och byggnader torde ha ett faktiskt värde flera gånger högre än bokfört värde liksom den låga räntenivån som gäller för närvarande. Styrelsens ställningstagande omprövas varje år.

Fastighetsavgift

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

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick år 2020 till 1 429 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 2020 har 6 överlåtelse mot vederlag skett till en genomsnittlig köpeskilling om 39 845 kr per kvadratmeter.

Föreningen hade vid årets slut 130 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 893	5 957	5 914	6 296	5 051
Resultat efter finansiella poster	-776	-193	-198	-10	-667
Resultat exkl avskrivningar	369	787	770	961	309
Soliditet (%)	60	61	61	61	61
Fastighetslån/kvm (kr)	11 005	11 005	11 005	11 005	11 005
Genomsnittligt pris per kvm, (kr)	39 845	48 645	46 663	39 000	41 164

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Fond för yttre	Balanserat		Totalt
	insatser	underhåll	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	138 127 000	2 983 111	540 579	-192 953	141 457 737
Disposition av föregående års resultat:		118 139	-311 092	192 953	0
Årets resultat				-776 360	-776 360
Belopp vid årets utgång	138 127 000	3 101 250	229 487	-776 360	140 681 377

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	229 487
årets förlust	-776 360
	-546 873

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	360 000
ianspråkats från fond för yttre underhåll	-936 645
i ny räkning överföres	29 772
	-546 873

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

Resulträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 892 837	5 957 364
Övriga rörelseintäkter		493 899	630 049
Summa rörelseintäkter		6 386 736	6 587 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 184 014	-3 797 987
Övriga externa kostnader	4	-549 744	-650 457
Personalkostnader	5	-252 055	-244 466
Avskrivningar		-1 145 122	-979 979
Summa rörelsekostnader		-6 130 935	-5 672 889
Rörelseresultat		255 801	914 524
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 966	27 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 063 127	-1 134 911
Summa finansiella poster		-1 032 161	-1 107 477
Resultat efter finansiella poster		-776 360	-192 953
Årets resultat		-776 360	-192 953

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	220 643 868	221 720 692
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	235 653	143 337
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	48 113
Summa materiella anläggningstillgångar		220 879 521	221 912 142
Summa anläggningstillgångar		220 879 521	221 912 142
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	114 216	765 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	480 152	417 752
Summa kortfristiga fordringar		594 368	1 183 488
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 092 198	10 199 384
Summa kassa och bank		11 092 198	10 199 384
Summa omsättningstillgångar		11 686 566	11 382 872
SUMMA TILLGÅNGAR		232 566 087	233 295 014

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 127 000	138 127 000
Fond för yttre underhåll		3 101 250	2 983 111
Summa bundet eget kapital		141 228 250	141 110 111
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		229 487	540 579
Årets resultat		-776 360	-192 953
Summa fritt eget kapital		-546 873	347 626
Summa eget kapital		140 681 377	141 457 737
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	90 188 000
Summa långfristiga skulder		0	90 188 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	90 188 000	0
Förskott från kunder		151 992	151 322
Leverantörsskulder		464 478	479 903
Skatteskulder		469 826	448 284
Övriga skulder		44 036	28 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	566 378	541 755
Summa kortfristiga skulder		91 884 710	1 649 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 566 087	233 295 014

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

	2020	2019
Årsavgifter	5 043 540	5 043 540
Hyror lokaler	691 079	743 252
P-plats och garage	996 500	1 006 550
Övriga objekt	6 108	6 012
Hyses- och avgiftsbortfall	-844 390	-841 990
	5 892 837	5 957 364

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	285 172	279 567
Städkostnader	262 355	282 244
Snöröjning/sandning	0	10 516
Serviceavtal	62 707	35 191
Hisskostnader	172 839	163 508
Övriga serviceavtal	24 284	50 803
Reparationer	262 995	382 448
Hissreparationer	7 325	6 936
Trädgård och utemiljö	24 211	93 960
Planerat underhåll	1 051 452	241 861
El	474 790	647 590
Värme	765 049	799 739
Vatten och avlopp	198 915	180 401
Avfallshantering	173 116	176 326
Försäkringskostnader	112 823	128 890
Kabel-tv	166 927	166 234
Bredband	124 866	123 312
Försäkringsersättningar	0	-29 422
Radonmätning	12 400	0
Förbrukningsinventarier	0	54 026
Förbrukningsmaterial	1 788	3 856
	4 184 014	3 797 986

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	121 270	121 270
Fastighetsavgift	115 749	111 537
Telefoni	16 137	15 450
Hemsida	38 842	3 859
Porto	6 839	4 964
Föreningsgemensamma kostnader	500	148 213
Revisionsarvode	16 650	12 025
Ekonomisk förvaltning	149 178	141 001
Bankkostnader	3 054	3 052
Konsultarvoden	0	54 375
Juridisk konsultation	38 719	0
Underhållsplan	11 638	11 392
Upprättande av energidekl	0	12 339
Övriga poster	31 168	10 979
	549 744	650 456

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	200 001	200 000
Utbildning	5 850	0
Sociala avgifter	46 204	44 466
	252 055	244 466

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 172 727	179 172 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 172 727	179 172 727
Ingående avskrivningar	-7 452 034	-6 541 827
Årets avskrivningar	-1 076 825	-910 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 528 859	-7 452 034
Utgående redovisat värde	170 643 868	171 720 693
Redovisat värde mark	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde byggnader	141 800 000	141 800 000
Taxeringsvärden mark	84 327 000	84 327 000
	226 127 000	226 127 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 959	0
Inköp laddboxar	112 500	154 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 459	154 959
Ingående avskrivningar	-11 622	0
Årets avskrivningar	-20 184	-11 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 806	-11 622
Utgående redovisat värde	235 653	143 337

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	330 401	330 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	330 401	330 401
Ingående avskrivningar	-282 288	-224 138
Årets avskrivningar	-48 113	-58 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-330 401	-282 288
Utgående redovisat värde	0	48 113

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	727	1 032
Moms statligt stöd lokaler	11 808	0
Avräkningskonto förvaltare	101 681	764 704
	114 216	765 736

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Com hem	41 779	41 731
UBC, fastighetsskötsel	69 473	68 784
Fastighetsförsäkring	120 536	112 823
Fastum AB	38 507	37 532
Nomor	31 752	30 532
Returpappercentralen	20 704	20 344
AllTele	10 401	10 276
Upplupna elintäkter	147 000	
	480 152	322 022

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,50	2021-11-25	15 500 000	15 500 000
Swedbank	0,70	3-mån	15 500 000	15 500 000
Swedbank	1,45	2021-11-25	9 000 000	9 000 000
Swedbank	0,70	3-mån	30 994 000	30 994 000
Swedbank	1,45	2021-11-25	19 194 000	19 194 000
			90 188 000	90 188 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

90 188 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas 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: 90 188 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	88 620	150 597
Beräknat arvode för revision	17 500	18 000
Förutbetalda avgifter och hyror	297 588	199 121
Fastighetsel	63 369	69 125
Fjärrvärme	99 300	104 912
	566 377	541 755

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	92 538 000	92 538 000
	92 538 000	92 538 000

Uppsala ___/___2021

Lars Eklund

Lars-Göran Lindquist

Peter Berglund

Mona Keränen

Gustaf Lindqvist

Nedim Mujic

Sandra Nilsen

Olle Wärvik

Min revisionsberättelse har lämnats ___/___2021

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Mejeristen.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-11 09:12:53

Dokumentet är undertecknat av:

 LARS EKLUND (19450617XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 11:23:44
 LARS-GÖRAN LINDQVIST (19480515XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 13:24:19
 NEDIM MUJIC (19870409XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 14:08:40
 PETER BERGLUND (19560913XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 18:52:27
 MONA KERÄNEN (19651028XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 11:28:11
 SANDRA NILSEN (19860811XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-10 12:35:12
 Johan Olof Wärvik (19560406XXXX) Ledamot	2021-05-11 08:57:14
 JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor	2021-05-11 09:02:44
 GUSTAF LINDQVIST (19860310XXXX) Ledamot	2021-05-11 09:12:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Mejeristen.pdf (1099419 byte)

732B8E20D6254505931F683C7FED7A0DC34CECB1C5943FB9E4B68F395488A5710E40EB76FBD21B0DD9F6
0278F7C060FA85CB819807C6985D19286B7254476DCE

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

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

 summersa support

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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 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 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:

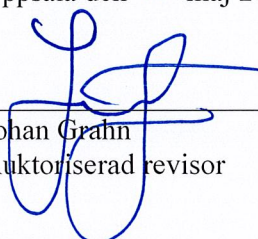
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 11 maj 2021


 Johan Grahn
 Auktoriserad revisor