

Årsredovisning

för

Brf Mejeristen

769608-7233

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Mejeristen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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, 2019-05-07 med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Eklund, ledamot, ordförande, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021.

Peter Berglund, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2020.

Lars-Göran Lindquist, vice ordförande vald t o m ordinarie föreningsstämma 2020

Sandra Nilsen, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2020.

Mona Keränen, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021.

Michael Svahn, ledamot, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2021.

Tomas Svegrell, ledamot, sekreterare, vald t o m ordinarie föreningsstämma 2020.

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 elva 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 revisorsuppleant, 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 övernattningsrum 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.

Föreningen har avtal med Uppsala Trädgård och Design AB om kompletterande trädgårdsskötsel.

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 fiberkablnät. Anslutningen, som tar emot och sänder data med hastigheten 1000 megabit per sekund, betalas av föreningen.

W/S

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.

Under året har distributionssystemet för radiatorvärme setts över och vattenpumpen bytts ut.

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 16 000 kr.

Under året har garagets golvyta behandlats för att förhindra fukt att tränga in i betongen och bättre binda damm och andra partiklar. Målningen, som markerar parkeringsplatser, har även förnyats.

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.

KR

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 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>Hvrestagare</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	Kafé Bokrullen	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 tio omfattas av servitutsrätt för grannfastigheten och en plats 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 87 bilplatser och två motorcykelplatser. Nyttjanderätt enligt servitut tillkommer grannfastigheten för 20 platser. Av dessa är 6 platser försedda med laddningsmöjlighet för elbilar och bilar av typ ladd-hybrid. Kommersiella hyresgäster hyr två platser medan övriga 65 platser hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster. Totalt 14 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. Någon särskild kostnad för el till bilar av typ ladd-hybrid tas inte ut.

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

Bokföringsnämnden (BFN) har rekommenderat nya regler för avskrivningar med krav på högre årlig avskrivning.

NR

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 910 207 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 10 960 705 kr ökar från år till år.

Föreningens lån

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

Räntenivån var under år 2019 fortsatt låg, vilket gjorde det möjligt för föreningen att inte ta ut någon årsavgift för januari och december 2019 samt januari 2020. Den nuvarande snitträntan på 1,16 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, beslutat att för närvarande inte amortera på föreningens lån. 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 2019 till 1377 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 2019 har fem överlåtelse mot vederlag skett till en genomsnittlig köpeskilling om 48 645 kr per kvadratmeter.

Föreningen hade vid årets slut 134 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 957	5 914	6 296	5 051	5 294
Resultat efter finansiella poster	-193	-198	-10	-667	213
Resultat exkl avskrivningar	787	770	961	309	1 141
Soliditet (%)	61	61	61	61	61
Fastighetslån/kvm (kr)	11 005	11 005	11 005	11 005	11 030
Genomsnittligt pris per kvm, (kr)	48 645	46 663	39 000	41 164	36 822

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		Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	Yttre rep fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	138 127 000	2 921 729	800 215	-198 254	141 650 690
Avsättning till underhållsfond		360 000	-360 000		0
Nyttjande av underhållsfond		-298 618	298 618		0
Disposition av föregående års resultat:			-198 254	198 254	0
Årets resultat				-192 953	-192 953
Belopp vid årets utgång	138 127 000	2 983 111	540 579	-192 953	141 457 737

✓R

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	540 579
årets förlust	-192 953
	347 626
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	360 000
från fond för yttre underhåll nyttjas	-241 861
i ny räkning överföres	229 487
	347 626

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

KP

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 957 364	5 914 090
Övriga rörelseintäkter		630 049	602 664
Summa rörelseintäkter		6 587 413	6 516 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 797 987	-3 872 562
Övriga externa kostnader	4	-650 457	-571 193
Personalkostnader	5	-244 466	-239 232
Avskrivningar		-979 979	-968 357
Summa rörelsekostnader		-5 672 889	-5 651 344
Rörelseresultat		914 524	865 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 434	24 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 134 911	-1 087 971
Summa finansiella poster		-1 107 477	-1 063 664
Resultat efter finansiella poster		-192 953	-198 254
Årets resultat		-192 953	-198 254

V.R.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	221 720 692	222 630 900
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	143 337	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	48 113	106 263
Summa materiella anläggningstillgångar		221 912 142	222 737 163
Summa anläggningstillgångar		221 912 142	222 737 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	765 736	1 739 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	417 752	665 168
Summa kortfristiga fordringar		1 183 488	2 404 326
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 199 384	8 452 771
Summa kassa och bank		10 199 384	8 452 771
Summa omsättningstillgångar		11 382 872	10 857 097
SUMMA TILLGÅNGAR		233 295 014	233 594 260

2.2

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 127 000	138 127 000
Fond för yttre underhåll		2 983 111	2 921 729
Summa bundet eget kapital		141 110 111	141 048 729
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		540 579	800 216
Årets resultat		-192 953	-198 254
Summa fritt eget kapital		347 626	601 962
Summa eget kapital		141 457 737	141 650 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	90 188 000	90 188 000
Summa långfristiga skulder		90 188 000	90 188 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		151 322	151 820
Leverantörsskulder		479 903	584 823
Skatteskulder		448 284	429 172
Övriga skulder		28 013	31 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	541 755	558 569
Summa kortfristiga skulder		1 649 277	1 755 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 295 014	233 594 260

12

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
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 043 540	5 043 540
Hyror lokaler	743 252	724 560
P-plats och garage	1 006 550	985 600
Övriga objekt	6 012	5 880
Hyses- och avgiftsbortfall	-841 990	-845 490
	5 957 364	5 914 090

v.r

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	279 567	273 319
Städkostnader	282 244	341 910
Snöröjning/sandning	10 516	7 938
Serviceavtal	35 191	33 097
Hisskostnader	163 508	152 750
Övriga serviceavtal	50 803	43 545
Besiktningkostnader	0	3 726
Reparationer	382 448	458 141
Hissreparationer	6 936	9 674
Trädgård och utemiljö	93 960	121 508
Planerat underhåll	241 861	298 618
El	647 590	674 514
Värme	799 739	810 310
Vatten och avlopp	180 401	157 381
Avfallshantering	176 326	188 827
Försäkringskostnader	128 890	123 353
Kabel-tv	166 234	165 137
Bredband	123 312	121 361
Försäkringsersättningar	-29 422	-215 000
Förbrukningsinventarier	54 026	84 774
Förbrukningsmaterial	3 856	17 678
	3 797 986	3 872 561

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	121 270	107 180
Fastighetsavgift	111 537	108 297
Telefoni	15 450	14 642
Hemsida	3 859	3 855
Porto	4 964	4 964
Föreningsgemensamma kostnader	148 213	144 178
Revisionsarvode	12 025	23 662
Ekonomisk förvaltning	141 001	144 965
Bankkostnader	3 052	3 004
Konsultarvoden	54 375	0
Underhållsplan	11 393	11 148
Upprättande av energidekl	12 339	0
Gåvor	890	3 198
Övriga poster	10 088	2 100
	650 456	571 193

U.P.

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	200 000	199 999
Sociala avgifter	44 466	39 233
	244 466	239 232

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 172 727	179 172 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 172 727	179 172 727
Ingående avskrivningar	-6 541 827	-5 631 620
Årets avskrivningar	-910 207	-910 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 452 034	-6 541 827
Utgående redovisat värde	171 720 693	172 630 900
Redovisat värde mark	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde byggnader	141 800 000	125 200 000
Taxeringsvärden mark	84 327 000	59 518 000
	226 127 000	184 718 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp laddboxar	154 959	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 959	
Årets avskrivningar	-11 622	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 622	0
Utgående redovisat värde	143 337	0

J.R.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	330 401	330 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	330 401	330 401
Ingående avskrivningar	-224 138	-165 988
Årets avskrivningar	-58 150	-58 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 288	-224 138
Utgående redovisat värde	48 113	106 263

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 032	1 028
Avräkningskonto förvaltare	764 704	1 738 130
	765 736	1 739 158

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Com hem	41 731	41 556
UBC, fastighetsskötsel	68 784	67 437
Fastighetsförsäkring	112 823	128 890
Fastum AB	37 532	36 460
Nomor	30 532	27 988
Returpappercentralen	20 344	19 541
AllTele	10 276	10 276
Enreduce Energy Control AB		3 215
Upplupna elintäkter	95 730	114 805
Försäkringsersättning		215 000
	417 752	665 168

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,50	2021-11-25	15 500 000	15 500 000
Swedbank	0,865	3-mån	15 500 000	15 500 000
Swedbank	1,45	2021-11-25	9 000 000	9 000 000
Swedbank	0,874	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

K.P

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	150 597	73 017
Beräknat arvode för revision	18 000	23 000
Förutbetalda avgifter och hyror	199 121	270 464
Fastighetsel	69 125	75 502
Fjärrvärme	104 912	113 033
Övrigt		3 553
	541 755	558 569

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	92 538 000	92 538 000
	92 538 000	92 538 000

Uppsala 2020-02-20


Lars Eklund
Ordförande



Mona Keränen



Tomas Svegrell


Sandra Nilsen


Peter Berglund



Lars-Göran Lindquist


Michael Svahn


Olle Wärvik

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06


Johan Grahn
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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:

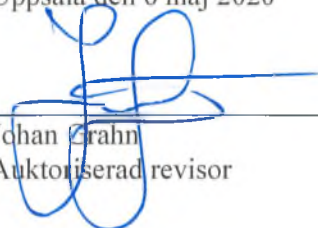
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsse 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 6 maj 2020



Johan Crahn
Auktoriserad revisor