

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Mejeriparken  
Org nr: 769626-5771





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



*Handwritten signature or mark in blue ink.*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mejeriparken får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Knivsta kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 74% till 123%.

I resultatet ingår avskrivningar med 833 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 783 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Föreningen är fullförsäkrad via Folksam, försäkringsmäklare Protector

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
6	20	12	13			51

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
			19

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

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

**Total bostadsarea 3 273 m<sup>2</sup>**

Årets taxeringsvärde 44 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 000 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Ren Jämt	Lokalvård
Lås & Säkerhetscenter	Nyckelhantering
Kone AB	Hisservice

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens har upprättat en ny underhållsplan under hösten 2019 och visar på ett underhållsbehov på 162 tkr per år de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 283 tkr, vilket motsvarar behovet på 30 års sikt

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Blomqvist	Ordförande	2020
Göran Nilsson	Sekreterare	2020
Lars-Erik Johansson	Vice ordförande	2020
Jan Säfström	Ledamot	2020
Margit Fägrema	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Charlotte Åkerblom	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anne-Marie Morhed	2020
Christer Hoel	2020

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 709 kr/m<sup>2</sup>/år.

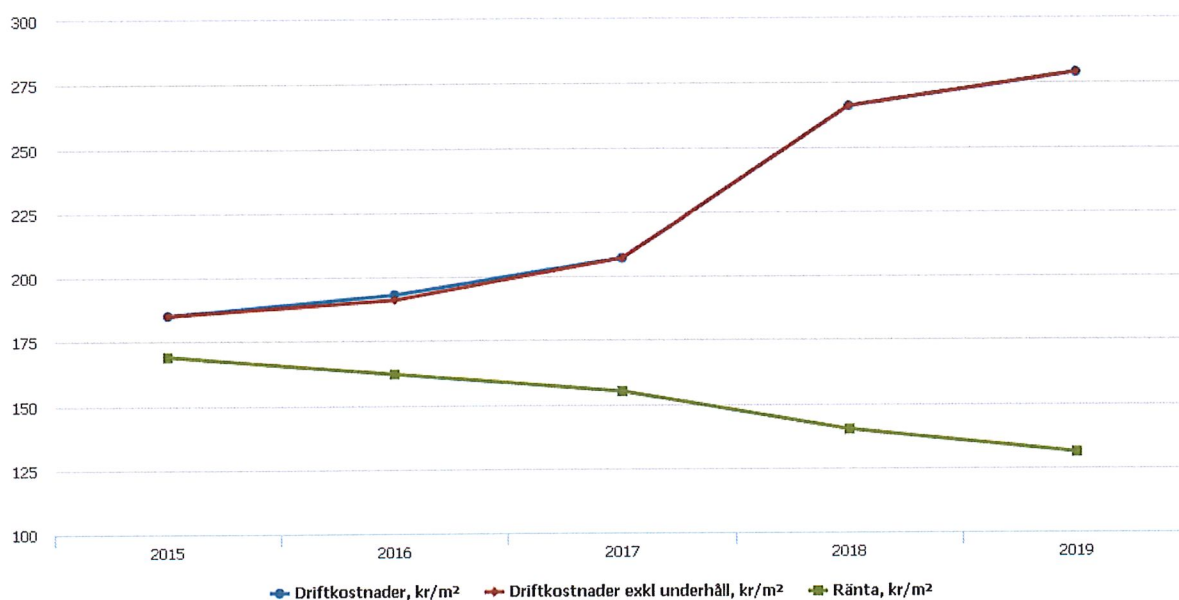
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

sg

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 399	2 376	2 375	2 376	2 375
Resultat efter finansiella poster	-50	-63	-33	-12	16
Soliditet %	69	69	68	67	67
Likviditet %	123	74	104	294	169
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	709	702	702	702	702
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	279	266	207	193	185
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	279	266	207	191	185
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	131	140	155	162	169
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	197	110	73	44	24
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 857	10 239	10 386	10 900	11 104



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

gf

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 755 000	0	0	360 328	-256 645	-62 720
Disposition enl. årsstämmobeslut					-62 720	62 720
Reservering underhållsfond				283 000	-283 000	
Årets resultat						-50 195
<b>Vid årets slut</b>	<b>73 755 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>643 328</b>	<b>-602 365</b>	<b>-50 195</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-319 365
Årets resultat	-50 195
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-283 000
<b>Summa</b>	<b>-652 560</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 652 560

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

g



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 399 322	2 375 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 877	40 576
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 411 199</b>	<b>2 416 344</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-913 979	-871 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 630	-274 296
Personalkostnader	Not 6	-58 000	-42 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-833 365	-833 365
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 031 974</b>	<b>-2 022 258</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>379 225</b>	<b>394 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-429 420	-456 806
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-429 420</b>	<b>-456 806</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-50 195</b>	<b>-62 720</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-50 195</b>	<b>-62 720</b>

gr

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	105 690 449	106 523 814
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 690 449</b>	<b>106 523 814</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 690 449</b>	<b>106 523 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	363	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	76 864	72 018
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 227</b>	<b>72 018</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	660 462	1 063 219
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>660 462</b>	<b>1 063 219</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>737 689</b>	<b>1 135 237</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>106 428 138</b>	<b>107 659 051</b>

Gr

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	73 755 000	73 755 000	
Fond för yttre underhåll	643 328	360 328	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>74 398 328</b>	<b>74 115 328</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-602 365	-256 645	
Årets resultat	-50 195	-62 720	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-652 560</b>	<b>-319 365</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>73 745 768</b>	<b>73 795 963</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	32 081 403	32 331 085
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 081 403</b>	<b>32 331 085</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	181 432	1 181 432
Leverantörsskulder	Not 14	76 655	84 482
Övriga skulder	Not 15	0	419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	342 880	265 670
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>600 967</b>	<b>1 532 004</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>106 428 138</b>	<b>107 659 051</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	122

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 319 522	2 296 668
Hyror, p-platser	79 800	79 450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-350
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 399 322</b>	<b>2 375 768</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pant och överlåtelse	8 064	17 680
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-2
Övriga rörelseintäkter	3 810 <sup>1</sup>	-7 102
Försäkringsersättningar	0	30 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>11 877</b>	<b>40 576</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-12 464	-82 849
Försäkringspremier	-38 618	-35 719
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-21 138
Serviceavtal	-7 658	-8 934
Obligatoriska besiktningar	-43 273 <sup>2</sup>	-24 047
Snö- och halkbekämpning	-105 633	-36 290
Drift och förbrukning, övrigt	-3 750 <sup>3</sup>	-10 990
Förbrukningsmaterial	-2 233	-4 752
Vatten	-167 936	-167 950
Fastighetsel	-128 579	-110 226
Uppvärmning	-190 738	-240 972
Sophantering och återvinning	-86 511	-80 115
Underhållsplanering	-52 500	0
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och lokalvård</i>	-74 087	-47 689
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-913 979</b>	<b>-871 670</b>

gr

<sup>1</sup> Lindbäcks bygg AB

<sup>2</sup> Hiss, garantibesiktning och lekplats

<sup>3</sup> Konsultation - brandutredning

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-185 625 <sup>4</sup>	-235 841
Arvode, yrkesrevisorer	-18 700	-17 925
Övriga förvaltningskostnader <sup>5</sup>	-8 805	-11 215
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 955	-16 823
Bankkostnader	-3 545	-1 550
Övriga externa kostnader	0	9 058
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-226 630</b>	<b>-274 296</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-48 390
Sociala kostnader	-8 000	5 463
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58 000</b>	<b>-42 927</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-833 365	-833 365
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-833 365</b>	<b>-833 365</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-429 420	-456 806
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-429 420</b>	<b>-456 806</b>

<sup>4</sup> Inkluderar offertförfrågan på lån, påminnelse och inkassohantering med 4 687 kr

<sup>5</sup> Bl.a. stämmokostnader; Bolagsverket mm

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	101 740 029	101 668 351
Mark	8 115 387	8 115 387
	<b>109 855 416</b>	<b>109 855 416</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	71 678 <sup>6</sup>
	<b>0</b>	<b>71 678</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>109 855 416</b>	<b>109 855 416</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 331 602	-2 498 236
	<b>-3 331 602</b>	<b>-2 498 236</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-833 365	-833 365
	<b>-833 365</b>	<b>-833 365</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 164 967</b>	<b>-3 331 601</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>105 690 449</b>	<b>106 523 814</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	97 575 062	98 408 427
Mark	8 115 387	8 115 387
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	44 800 000	41 000 000
	<b>44 800 000</b>	<b>41 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>34 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 800 000</i>	<i>7 000 000</i>

**Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	363	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>363</b>	<b>0</b>

*gf*

<sup>6</sup> *Korrigerig slutreglering av garantkapital 2015*

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 049	28 268
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 816	43 750
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>76 864</b>	<b>72 018</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	660 462	1 063 219
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>660 462</b>	<b>1 063 219</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	32 262 835	33 512 517
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-181 432	-1 181 432
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>32 081 403</b>	<b>32 331 085</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2019-10-30	9 100 000,00	-8 031 750,00	1 068 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2021-10-30	8 200 000,00	0,00	0,00	8 200 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2021-10-30	8 918 000,00	0,00	91 000,00	8 827 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2022-01-30	7 294 517,00	0,00	90 432,00	7 204 085,00
DANSKE BANK	0,75%	2023-12-29	0,00	8 031 750,00	0,00	8 031 750,00
<b>Summa</b>			<b>33 512 517,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 249 682,00</b>	<b>32 262 835,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 181 432 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 14 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	76 655	84 482
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>76 655</b>	<b>84 482</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	419
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>419</b>

gr



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 000	7 934
Upplupna räntekostnader	26 176	48 305
Upplupna elkostnader	13 640	11 793
Upplupna värmekostnader	22 248	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 552	0
Upplupna revisionsarvoden	18 700	18 125
Upplupna styrelsearvoden	51 502	50 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 979	6 545
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 083	122 968
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>342 880</b>	<b>265 670</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 343 205	36 343 205

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

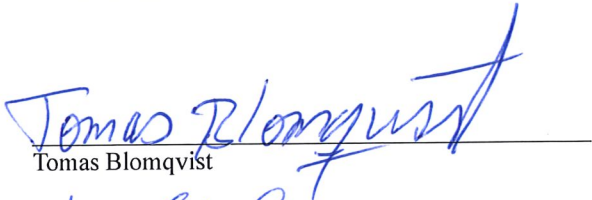
**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

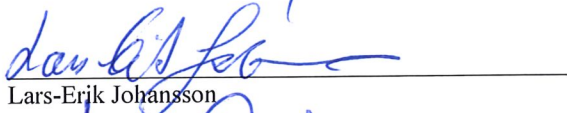


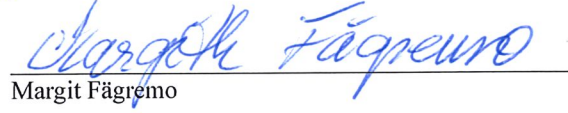
Styrelsens underskrifter

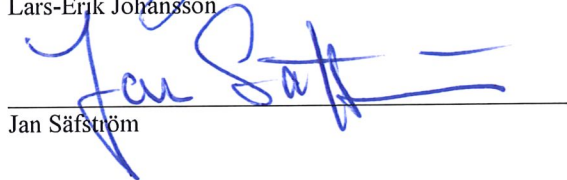
Knivsta 18/2-2020  
Ort och datum

  
Tomas Blomqvist

  
Göran Nilsson

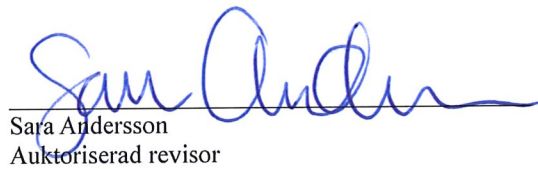
  
Lars-Erik Johansson

  
Margit Fägreus

  
Jan Säfström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/3-2020

Deloitte AB

  
Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mejeriparken  
organisationsnummer 769626-5771

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mejeriparken för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mejeriparken för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

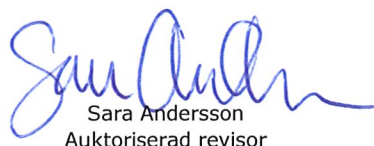
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 4 mars 2020

Deloitte AB



Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# BRF Mejeriparken

---

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

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

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

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

