

Årsredovisning 2025

Brf Mejeriet

769629-8707



Simpleko



SJEd8atqWg-ryBOU6F9bx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mejeriet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har erhållit 11 302 tkr i återbetald mervärdeskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet t.o.m. 2027.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Medlemmen 1 i Stockholms Kommun	2017	Stockholm
Medlemmen 2 i Stockholms Kommun	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 706 kvm 2 lokaler och 12 bostadsrättslokaler om totalt 1 407 kvm.

På fastigheterna finns 1 bostadshus innehållande 76 bostadsrättslägenheter om totalt 5 706 kvm, 12 bostadsrättslokaler om 1 198 kvm (utgör förskola) och 2 lokaler om 209 kvm.

Det finns 52 parkeringsplatser samt 4 mc-platser i garage. Denna yta är 1 350 kvm. Föreningen hyr endast ut parkeringar till medlemmar och hyresgäster i föreningen.

El finns installerad på 16 st parkeringsplatser i garaget, för laddning av el-bilar.

Byggnadernas totalyta är 8463 kvm.

ägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

22 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

21 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Samtliga 76 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns det ett övernattningsrum som medlemmarna kan hyra.

Fastigheten har 2 uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Typ	Moms	Yta	Löptid
1	Restaurang	Ja	160	2028-12-31
2	Kontor	Ja	49	2026-09-30

Styrelsens sammansättning

Johan Nordström	Ordförande
Ann-Kristin Birgitta Sundborg	Styrelseledamot
Anna Fagerström Axelsson	Styrelseledamot
Maria Trimailova	Styrelseledamot
Martin Svensson	Styrelseledamot
Maria Wollbrand Fokina	Suppleant
Sara Svensk	Suppleant

Valberedning

David Nilsson och Daniel Håkansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två styrelseledamöter.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Boreviseon

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen reviderades 2024 och 2025. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 30 kr/kvm BOA och LOA för föreningens hus i enlighet med stadgarna. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Installation gemensam el med individuell mätning
- 2019-2020 ● Utökat skalskydd / belysning
- 2020 ● Installation laddplatser i garaget
- 2022 ● Ledbelysning garaget
- 2023 ● Filterbyte samtliga lägenheter/lokaler/fastighetsaggregat samt OVK
- 2024 ● Byte av samtliga varmvattenmätare och centralavläsning till Infometric
- 2025 ● Underhåll/reparation fläktaggregat, uppdatering hisslarm till 4G

Planerade underhåll

- 2026 ● Städning garagets kabelbryggor
- Säkerhetskontroll tak

Avtal med leverantörer

Återvinning papper mm	Prezero
Brandskyddskontroll	Protektia (från 2026-02-09 byte till Anticimex)
Bredband, telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El/Fjärrvärme	Skellefteå kraft/Ellevio/Exergi
Elmätning (IMD)	Infometric
Energimätning, uppsagd, avslutas 2026-12-31	Kiona
Hissar	Kone
Lås/dörrar/skalskydd	Hellgrens Lås
Passersystem	LTP säkerhetsteknik
Sophantering, hushållssopor/matavfall	Envac (Stockholm Vatten och Avfall)
Städning	Keab
Teknisk förvaltning	Allgranth Fastighets AB
Varmvattenmätning (IMD)	Infometric

Medlem i samfällighet

Samfälligheten förvaltar föreningens fastighet Stockholm Medlemmen 1 deltar i gemensamhetsanläggningen Stockholm Medlemmen GA:1 (andelstal 84/100) avseende passage, entréer, undercentral, ledningar mm samt gemensamhetsanläggningen Stockholm Medlemmen GA:2 (andelstal 78/100) avseende fasad och konstruktion. Föreningens fastighet Stockholm Medlemmen 2 deltar i gemensamhetsanläggningen Stockholm Medlemmen GA:1 (andelstal 16/100) avseende passage, entréer, undercentral, ledningar mm samt gemensamhetsanläggningen Stockholm Medlemmen GA:2 (andelstal 22/100) avseende fasad och konstruktion.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 hade vi färre jouruttryckningar från KONE än tidigare år. Kostnaden för Kone uttryckningar där inga fel har hittats minskat från 40.000 kr till ca 10.000 kr. Uppgradering hisslarm till 4G blev ca 70 000 kr. Hisskostnader för reparationer blev ca 30.000 kr och service enligt avtal blev ca 100.000 kr.

Övriga väsentliga åtgärder 2025. Storstädning fastigheten ca 50.000 kr. Underhåll och reparation fläktaggregat ca 80.000 kr.

Föreningen har ansökt och fått bidrag för Fastighetsnära Insamling från Naturvårdsverket med 24.000 kr per år avseende förbättringsåtgärder för miljörum relaterat till de lagkrav på fastighetsnära insamling som träder i kraft 2027. Föreningen beställt utökad hämtning av kartongförpackningar till 2gg/veckan mot 900kr/mån högre kostnad. Utvärdering sker mars 2026.

Extraamortering 1,4 mnkr på lån hos SBAB under september 2025. Efter utvärdering av offerter omlades lånet hos SBAB med 2,98% på 4 år. Skuldsättningen per kvm boyta sänktes med ca 370 kr till ca 11 750 kr/kvm BOA.

Ändring av momsnyckel från ytbaserad (19.78%) till omsättningsbaserad (23-24%) per år. Föreningen sökt retroaktiv ersättning från Skatteverket avseende 2019-2024 med ca 15.000 kr per år i återbetalning. Föreningen kommer att söka retroaktiv ersättning för 2025 i början av 2026.

Installerat bryttskydd på 5 dörrar i källargången pga inbrottsförsök, kostnad ca 60.000 kr ersatt helt av föreningens försäkringsbolag Brandkontoret.

Uppfräschning gästlägenhet med ny TV, soffa, matta, gardiner och dyl., kostnad ca 15.000 kr.

Elpris som debiteras till boende sänktes med 0,3 kr/kWh till 1,7 kr/kWh ex moms (2,125 kr/kWh inkl moms) avseende förbrukning from juli 2025.

Varmvattenpris som debiteras till boende sänktes med 16 kr/kbm till 54 kr/kbm ex moms (68 kr/kbm inkl moms) avseende förbrukning from oktober 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Antalet medlemmar uppgavs i Årsredovisningen för 2024 vara 126 st vid årets slut. Detta var felaktigt och skulle varit 137 st.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025= 1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 593 323	7 741 375	7 693 877	7 000 700
Resultat efter fin. poster	-959 866	-513 938	531 615	207 124
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	1 802 380	1 810 240	1 657 830	1 514 309
Taxeringsvärde	287 878 000	312 904 000	312 904 000	312 904 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	874	886	877	793
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,5	77,2	76,4	78,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 747	12 114	12 565	12 710
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 302	9 882	10 250	10 369
Sparande / kvm totalyta, kr	199	299	386	349
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	79	85	124
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	91	69	60	50
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	21	17	11
Energikostnad / kvm totalyta, kr	184	168	162	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	2,54	1,92	1,08
Räntekänslighet (%)	13,44	13,67	14,33	16,03

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 560 848 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta). Bostadsytan omfattar 6 904 kvm, varav 5 706 kvm utgör bostadsrättslägenheter och 1 198 kvm utgör bostadsrättslokaler (förskolelokaler). Garage är 1 350 kvm och kommersiella lokaler är 209 kvm. Totalytan är 8 463 kvm

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar samt högre räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är dock positivt och uppgår till cirka **499 tkr**.

Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till **199 kr per m²**. Under året har föreningen dessutom gjort extra amorteringar på cirka **1,4 mkr** samt omförhandlat sina avtal. Sammantaget bedöms föreningen därmed ha goda möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	166 306 002	-	-	166 306 002
Upplåtelseavgifter	220 013 998	-	-	220 013 998
Fond, yttre underhåll	1 810 240	-	-7 860	1 802 380
Balanserat resultat	788 261	-513 938	7 860	282 183
Årets resultat	-513 938	513 938	-959 866	-959 866
Eget kapital	388 404 563	0	-959 866	387 444 697

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	282 183
Årets resultat	-959 866
Totalt	-677 683

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	213 390
Balanseras i ny räkning	-891 073
	-677 683

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 593 323	7 741 375
Övriga rörelseintäkter	3	100 224	188 250
Summa rörelseintäkter		7 693 547	7 929 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 959 674	-3 076 881
Övriga externa kostnader	9	-231 225	-291 202
Personalkostnader	10	-231 818	-231 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 696 688	-2 680 698
Summa rörelsekostnader		-6 119 405	-6 280 605
RÖRELSERESULTAT		1 574 142	1 649 020
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		951	6 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 534 959	-2 169 382
Summa finansiella poster		-2 534 008	-2 162 957
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-959 866	-513 938
ÅRETS RESULTAT		-959 866	-513 938

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	468 049 386	470 726 886
Maskiner och inventarier	13	169 489	188 677
Summa materiella anläggningstillgångar		468 218 875	470 915 563
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		468 218 875	470 915 563
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		399 810	99 160
Övriga fordringar	14	3 194	3 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	225 915	277 338
Summa kortfristiga fordringar		628 919	380 002
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 566 795	2 595 281
Summa kassa och bank		1 566 795	2 595 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 195 714	2 975 283
SUMMA TILLGÅNGAR		470 414 588	473 890 846

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		386 320 000	386 320 000
Fond för yttre underhåll		1 802 380	1 810 240
Summa bundet eget kapital		388 122 380	388 130 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		282 183	788 261
Årets resultat		-959 866	-513 938
Summa fritt eget kapital		-677 683	274 323
SUMMA EGET KAPITAL		387 444 697	388 404 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	66 906 124	34 924 624
Övriga långfristiga skulder		272 000	272 000
Summa långfristiga skulder		67 178 124	35 196 624
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 198 246	48 707 600
Leverantörsskulder		285 632	255 780
Skatteskulder		-41 165	4 097
Övriga kortfristiga skulder		81 727	68 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 267 327	1 253 737
Summa kortfristiga skulder		15 791 767	50 289 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		470 414 588	473 890 846

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 574 142	1 649 020
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 696 688	2 680 698
	4 270 830	4 329 718
Erhållen ränta	951	6 424
Erlagd ränta	-2 554 316	-2 243 014
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 717 465	2 093 128
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-248 917	119 032
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 819	-266 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 499 367	1 945 849
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-191 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-191 875
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	42 688
Amortering av lån	-2 527 854	-3 158 648
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 527 854	-3 115 960
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 028 487	-1 361 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 595 281	3 957 267
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 566 795	2 595 281

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mejeriet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 304 892	4 304 892
Årsavgifter, lokaler	970 580	970 580
Hysesintäkter, lokaler	700 274	693 684
Hysesintäkter, p-platser	832 800	826 700
Övriga intäkter	282 347	317 719
Vatten	177 317	241 749
El	325 113	386 048
Öres- och kronutjämning	0	3
Summa	7 593 323	7 741 375

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings moms	6 069	6 000
Erhållna bidrag	27 630	0
Försäkringsersättning	66 525	182 250
Summa	100 224	188 250

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	173 396	172 529
Besiktning och service	165 476	154 219
Städning	127 022	165 653
Trädgårdsarbete	3 116	18 122
Snöskottning	66 237	47 743
Summa	535 246	558 267

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Rep Hyreslägenheter/bostäder	4 448	3 588
Rep Hyreslokaler	9 429	0
Dörrar och lås/porttele	63 598	14 165
Rep Övriga gemensamma utrymmen	37 077	65 051
VA	4 464	8 987
Rep Värme	5 820	8 927
Rep El/Installation	2 161	5 360
Hissar	109 318	46 649
Rep Skadegörelse	27 519	4 162
Rep Garage och p-platser	18 159	0
Rep försäkringskada	0	164 956
Summa	281 993	321 843

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	83 318
Planerat underhåll installationer	0	137 932
Summa	0	221 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Sophämtning	118 521	109 236
Fastighetsel	591 891	664 898
Uppvärmning	789 470	580 567
Vatten	221 448	179 465
Summa	1 721 330	1 534 166

Föreningens elkostnad för 2025 var 592 tkr, intäkter för IMD El var 325 tkr. Mellanskillnaden är 267 tkr

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	104 541	91 878
Självrisker	3 300	13 500
Övrigt	37 980	41 022
IT-kommunikation	206 504	210 425
Fastighetsskatt	68 780	109 040
Återbetald fastighetsskatt tidigare år	0	-24 510
Summa	421 105	441 355

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	19 923	40 402
Övriga externa kostnader	41 835	70 875
Revisionsarvoden	27 853	26 292
Ekonomisk förvaltning	114 861	115 187
Övriga förvaltningskostnader	26 754	38 445
Summa	231 225	291 202

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	176 400
Sociala avgifter	55 418	55 425
Summa	231 818	231 825

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 534 959	2 166 575
Övriga räntekostnader	0	2 807
Summa	2 534 959	2 169 382

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	488 800 000	488 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	488 800 000	488 800 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 073 114	-15 395 614
Årets avskrivning	-2 677 500	-2 677 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 750 614	-18 073 114
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	468 049 386	470 726 886
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>167 500 480</i>	<i>167 500 480</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 400 000	198 400 000
Taxeringsvärde mark	102 478 000	114 504 000
Summa	287 878 000	312 904 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 875	0
Årets inköp	0	191 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191 875	191 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 198	0
Årets avskrivning	-19 188	-3 198
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 386	-3 198
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	169 489	188 677

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 194	3 110
Övriga fordringar	0	394
Summa	3 194	3 504

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 642	156 183
Försäkringspremier	79 297	76 051
Kabel-TV	19 005	19 005
Förvaltning	27 971	26 099
Summa	225 915	277 338

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2025-06-19	3,71 %		13 614 100
Nordea	2028-03-15	3,88 %	18 014 624	18 014 624
Handelsbanken Stadshypote	2030-03-30	2,96 %	16 400 000	16 750 000
SBAB	2029-09-13	2,85 %	16 437 500	17 987 500
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,77 %	16 910 000	17 266 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	2,47 %	13 342 246	
Summa			81 104 370	83 632 224
Varav kortfristig del			14 198 246	48 707 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 476 670 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 872	19 938
Städning	10 083	9 629
El	60 279	89 128
Uppvärmning	121 988	76 222
Utgiftsräntor	58 951	78 308
Vatten	41 931	40 926
Löner	128 100	128 100
Uppl kostn renhållningsavg	2 559	2 457
Sociala avgifter	44 544	44 544
Förutbetalda avgifter/hyror	759 520	746 985
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
Summa	1 267 327	1 253 737

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	102 500 000	102 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens avtal för bredband och TV är uppgraderat. Styrelsen tecknat ett nytt 5-årsavtal med Telia som innebär att vår hastighet på bredband kommer att höjas till 1 Gbit (Tidigare 100 Mbit), vi behåller samma TV-kanalpaket (Lagom) och samma avtal för Telefoni. Priset sänks till 129 kr per månad och lägenhet från och med den 1 januari 2026. Efter genomgång av flera alternativ (Bahnhof, Telenor) har vi valt att fortsätta samarbetet med Telia, som presenterade ett konkurrenskraftigt erbjudande både prismässigt och tekniskt. Uppgraderingen innebär stabilare anslutning, högre hastigheter och bättre servicevillkor för samtliga hushåll.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholms kommun

Ann-Kristin Birgitta Sundborg
Styrelseledamot

Anna Fagerström Axelsson
Styrelseledamot

Johan Nordström
Ordförande

Maria Trimailova
Styrelseledamot

Martin Svensson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 09:46

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.03.2026 19:54

DOCUMENT ID:

ryBOU6F9bx

ENVELOPE ID:

SJEd8atqWg-ryBOU6F9bx

DOCUMENT NAME:

Brf Mejeriet, 769629-8707 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

7341196b5f37977ca41e966aadc200fbbd72470facb2fea
ab3b19447b47bd2fbc302b2523b834cb4d0217ac7212c
45eff40dd4cbd717375189eebfa2b31643a6

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN NORDSTRÖM nordstromj@me.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 21:13 19.03.2026 21:12	eID Low	Swedish BankID IP: 159.26.108.19
2. ANNA FAGERSTRÖM AXE LSSON anna.axelsson1@gmail.c om	 Signed Authenticated	19.03.2026 21:23 19.03.2026 21:23	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.179.177
3. Maria Trimailova maria.trimailova@gmail.c om	 Signed Authenticated	19.03.2026 22:37 19.03.2026 22:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.73.193
4. Ann-Kristin Birgitta Sundb org annkristinbirgittasundbor g@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 06:52 20.03.2026 06:50	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.132.191
5. MARTIN JOAKIM SVENSS ON mail@marsve.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 07:57 20.03.2026 07:45	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.252.176
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbo nborevision.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 09:46 20.03.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mejeriet

Org.nr 769629-8707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mejeriet för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 uppger, 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mejeriet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 09:45

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.03.2026 19:54

DOCUMENT ID:

Skrul6Kqbl

ENVELOPE ID:

B1N_Lat5bg-Skrul6Kqbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Mejeriet 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

7b36183265e7929b0698ce62c66ed71ec3e03f7226e9fb4e99ac7f4894ebcdb82150539add060ed0b868aecddf6456cc626628a58dfcbac4ec74c10cd9fd52ef

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	20.03.2026 09:45	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	20.03.2026 09:44	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed