







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 144 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 3 694 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	**Energikostnad** 231 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 829 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Mejeriet

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 144 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr/kvm.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 3 694 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 231 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 829 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mejeriet med säte i Rättvik org.nr. 716456-7914 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är äkta bostadrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun med adresserna Knihsgatan 29-43.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejeriet 1	1988-01-01	1988
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 508
22	garageplatser	312
18	p-platser	0
Totalt 74 objekt		**2 820**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 14 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Rättvik Mejeriet GA:1	G:A		0 / 0	Gångväg
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Lennart Kjellman	Ordförande	
Hjördis Villén	Sekreterare	
Alexandra Lundström	Ledamot	
Hans Bergman	Ledamot	
Emma Pihlstrand	Ledamot	
Sofia Hansson	Suppleant	
Ingolf Lundevall	Suppleant	
Urban Bergfelt	Suppleant	2025-08-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Kjellman, Hans Bergman, Sofia Hansson och Ingolf Lundevall. Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.
Revisorer har varit: Azets Revision & Rådgivning AB med Håkan Rubensson som suppleant valda av föreningen.
Valberedning har varit: Karin Snis Gustafsson (sammankallade) och Arv Britt-Marie Bergman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14. På stämman deltog nitton röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026 och valt att höja avgiften med 3 % från 2026-01-01.
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Färdigställdes målning av 8 byggnader samt byte och förrådsdörrar
2023	Lagning av garagegolv 2 garageplatser (test) + lagades grunden till garage nedre gården pga vattenskada.
2024	Lagning av värmesystem i undercentralen. Lagning av garagegolv. OVK har utförts i samtliga lägenheter. 2 stora pilträd har tagits bort på gården.
2025	Målning av staket nedre gården. Kontroll av brandsläckare i föreningslokalen samt samtliga trapphus. Isolering av vindarna i sex hus. Rengöring/service av köksfläktar i samtliga lägenheter. Ny belysning i stora träden på bägge gårdarna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Byte av ytterdörrar
Renovering och ev byte fönster och balkongdörrar
Översyn av yttertak med rengöring och mossbehandling samtliga fastigheter

Årtal	Åtgärd
2026	Hetvattenspolning av köksavlopp
2026	Spolning av dagvattenbrunnar
2026	Inspektion av lekplatserna
2026	Förbereda soprummen inför kommande ökade sophantering (fler kärl)

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningeng

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	144	113	248	285	330
Skuldsättning, kr/kvm	3 694	3 770	3 848	4 300	4 376
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 154	4 239	4 327	4 835	4 921
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	7
Energikostnad, kr/kvm	231	234	188	165	174
Årsavgifter, kr/kvm	829	797	797	745	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	784	764	759	712	699
Nettoomsättning, tkr	2 205	2 125	2 131	1 996	1 972
Resultat efter finansiella poster, tkr	-212	-160	386	86	-1 505
Soliditet, %	21	22	22	19	18

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhåll där man har tilläggsisolerat vindar och målat om staketet. Även justering av avskrivningen 1988-2024 i samband med övergång till K3 har påverkat resultatet. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften med 3 %från 2026-01-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 358 000	0	0	1 358 000
Underhållsfond, kr	393 677	0	-133 327	260 350
S:a bundet eget kapital, kr	**1 751 677**	**0**	**-133 327**	**1 618 350**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 488 888	-159 637	133 327	1 462 578
Årets resultat, kr	-159 637	159 637	-212 206	-212 206
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 329 251**	**0**	**-78 879**	**1 250 372**
S:a eget kapital, kr	**3 080 928**	**0**	**-212 206**	**2 868 722**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 258 327 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 329 251
Årets resultat, kr	-212 206
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	258 327
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 250 372**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 250 372**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 205 290	2 124 826
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 010	30 219
Summa Rörelseintäkter		**2 211 300**	**2 155 045**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 509 501	-1 573 864
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 512	-52 191
Personalkostnader	Not 6	-152 687	-140 635
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-359 183	-193 813
Summa Rörelsekostnader		**-2 092 883**	**-1 960 504**
Rörelseresultat		**118 417**	**194 541**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 839	25 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-338 462	-379 787
Summa Finansiella poster		**-330 623**	**-354 178**
Resultat efter finansiella poster		**-212 206**	**-159 637**
Resultat före skatt		**-212 206**	**-159 637**
Årets resultat		**-212 206**	**-159 637**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 287 486	12 639 110
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	7 559
Summa Materiella anläggningstillgångar		**12 287 486**	**12 646 669**
Summa Anläggningstillgångar		**12 287 486**	**12 646 669**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	565 643	649 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 300	60 462
Summa Kortfristiga fordringar		**626 943**	**709 612**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	675 379	669 812
Summa Kortfristiga placeringar		**675 379**	**669 812**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	91 166	78 832
Summa Kassa och bank		**91 166**	**78 832**
Summa Omsättningstillgångar		**1 393 488**	**1 458 256**
Summa Tillgångar		**13 680 974**	**14 104 925**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 358 000	1 358 000
Fond för yttre underhåll		260 350	393 677
Summa Bundet eget kapital		**1 618 350**	**1 751 677**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 462 578	1 488 888
Årets resultat		-212 206	-159 637
Summa Fritt eget kapital		**1 250 372**	**1 329 251**
Summa Eget kapital		**2 868 722**	**3 080 928**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 818 572	2 780 000
Summa Långfristiga skulder		**4 818 572**	**2 780 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 599 706	7 852 322
Leverantörsskulder		58 371	65 737
Skatteskulder		12 599	6 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	323 004	319 895
Summa Kortfristiga skulder		**5 993 680**	**8 243 997**
Summa Skulder		**10 812 252**	**11 023 997**
Summa Eget kapital och skulder		**13 680 974**	**14 104 925**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	118 417	194 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	359 183	193 813
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**359 183**	**193 813**
Erhållen ränta	7 644	25 609
Erlagd ränta	-343 130	-383 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**142 114**	**30 270**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 525	-8 470
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 967	-26 540
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**443**	**-35 010**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**142 556**	**-4 740**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-214 044	-220 294
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-214 044**	**-220 294**
Årets kassaflöde	**-71 488**	**-225 034**
Likvida medel vid årets början	**1 396 865**	**1 621 898**
Likvida medel vid årets slut	**1 325 377**	**1 396 865**

Dokument-ID 092221155557571451666 Signerat LK, AL, EP, HV, HB, AEL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men from 2025-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	10 678 106 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 079 096	1 999 128
	Uthyrning Ostkupan	11 200	9 710
	Hyror garage och parkeringsplatser	103 284	102 804
	Övriga primära intäkter	11 710	13 184
	Summa Bruttoomsättning	**2 205 290**	**2 124 826**
	Summa Nettoomsättning	**2 205 290**	**2 124 826**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring LF Dalarnas	6 010	0
	Försäkringsersättningar	0	30 219
	Summa Övriga rörelseintäkter	**6 010**	**30 219**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-101 583	-143 050
	Snö och halk-bekämpning	-52 310	-95 013
	Reparationer	-142 679	-181 524
	Planerat underhåll	-258 327	-283 750
	Försäkringsskador	-91 188	-17 990
	El	-46 208	-49 591
	Uppvärmning	-400 832	-432 183
	Vatten	-205 110	-177 443
	Sophämtning	-79 615	-84 702
	Fastighetsförsäkring	-66 348	-57 800
	Kabel-TV och bredband	-4 138	-2 647
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 164	-48 171
	Summa Driftskostnader	**-1 509 501**	**-1 573 864**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 911	-8 819
	Administrationskostnader	-9 989	-14 761
	Extern revision	-19 469	-17 031
	Föreningsverksamhet	-15 444	-683
	Övriga förvaltningskostnader	-14 698	-10 898
	Summa Övriga externa kostnader	**-71 512**	**-52 191**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-98 800	-82 800
	Revisionsarvode	-200	-16 200
	Övriga arvoden	-28 300	-20 600
	Löner och övriga ersättningar	-2 325	-430
	Sociala avgifter	-23 062	-17 329
	Övriga personalkostnader	0	-3 276
	Summa Personalkostnader	**-152 687**	**-140 635**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Återföring av nedskrivningar	2 650 000	0
	Avskrivningar på byggnader	-282 223	-186 253
	Justering avskrivning 1988-2024	-2 719 401	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 559	-7 560
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-359 183**	**-193 813**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 803	15 797
	Ränteintäkter placeringar	5 762	9 812
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	274	0
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**7 839**	**25 609**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-338 293	-379 612
	Övriga räntekostnader	-169	-175
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-338 462**	**-379 787**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 625 253	18 625 253
	Ingående anskaffningsvärde mark	835 800	835 800
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**19 461 053**	**19 461 053**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 171 943	-3 985 690
	Årets avskrivningar	-282 223	-186 253
	Justerade avskrivningar 1988-2024	-2 719 401	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 173 567**	**-4 171 943**
	Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan		
	Ingående nedskrivningar	-2 650 000	-2 650 000
	Återförda nedskrivningar	2 650 000	0
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	**0**	**-2 650 000**
	Utgående redovisat värde	**12 287 486**	**12 639 110**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 000 000	13 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	752 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 758 000	2 257 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	337 000	0
Summa	**17 847 000**	**16 057 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	18 771 000	18 771 000
Varav i eget förvar	-5 437 000	-5 437 000
Ställda säkerheter	**13 334 000**	**13 334 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	916 178	916 178
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**916 178**	**916 178**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-908 619	-901 059
	Årets avskrivningar	-7 559	-7 560
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-916 178**	**-908 619**
	Utgående redovisat värde	**0**	**7 559**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	558 832	648 221
	Övriga fordringar	6 811	929
	Summa Övriga fordringar	**565 643**	**649 150**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringskonto SHB	275 379	269 812
	SHB Multi A 25 A1 SEK marknadsvärde 251231 646 058 kr	400 000	400 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**675 379**	**669 812**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	1 173	636
	Handelsbanken affärskonto	89 993	78 196
	Summa Kassa och bank	**91 166**	**78 832**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,68%	2027-09-01	2 497 470	47 648
Stadshypotek AB	2,99%	2026-01-30	2 747 058	31 396
Stadshypotek AB	2,92%	2027-09-01	2 393 750	25 000
Stadshypotek AB	2,89%	2026-10-30	2 780 000	110 000
			10 418 278	**214 044**

Långfristig del	4 818 572
Nästa års amortering av långfristig skuld	72 648
Lån som ska konverteras inom ett år	5 527 058
Kortfristig del	5 599 706
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	214 044
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	856 176
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	198 668	176 755
Upplupna räntekostnader	27 080	31 748
Övriga upplupna kostnader	97 256	111 392
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**323 004**	**319 895**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-02.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mejeriet, org.nr 716456-7914.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mejeriet för ÅR 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Mejeriet för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Dokument-ID 09222115557571594299 Signerat AEL

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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.

Borlänge den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557571594299 Signerat AEL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mejeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lennart Kjellman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 16:51:31

Alexandra Lundström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 12:23:47

Emma Pihlstrand
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 17:31:12

Hjördis Villén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 16:17:34

Hans Bergman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 16:22:33

Adam Eriksson Levd
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 08:37:07

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mejeriet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Adam Eriksson Levd
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 08:39:38

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.