

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Midgård 26

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Midgård 26, 702001-4333, i Stockholms kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Brf Midgård 26 äger fastigheten Midgård 26 inklusive mark.

Föreningen omfattar 31 bostadsrätter. Den totala bostadsytan uppgår till 1 860 kvm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Ekonomisk förvaltare har varit Upplands Brf Service AB, och trappstädning har skötts av Anders Lindberg Städservice AB.

Medlemsinformation

Föreningen har 31 medlemmar.

Fyra bostadsrätter har överlåtits under året.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Thomas Strandin, ordförande
Lena Carlens, styrelseledamot / sekreterare
Henrik Ekman, styrelseledamot
Edvin Cederlund, suppleant

Revisor: Yngve Henriks

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Styrelsen har haft sammanlagt 6 protokollförda styrelsemöten under perioden. För att kunna ha snabba beslut så har styrelsen haft mycket korrespondens i Boappa. Viktiga beslut har sedan samlats upp i protokoll

Händelser under året

- Byte av stamventiler samt elementventiler för att få jämnare värmefördelning i fastigheten
- Vindslägenheter färdigställda och slutbesiktade.
- Nya hissar slutbesiktigade
- Nya säkerhets dörrar till samtliga lägenheter slutbesiktade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	973	872	873	875	864
Resultat efter finansiella poster	-1 189	-1 089	-2 438	16	-317
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	71%	-14%	-12%	40%	40%
Skuld kr/m ² bostadsyta	2 874	8 103			
Årsavgift per kvm bostadsyta	587	555			
Sparande per kvm bostadsyta	-539	-390			
Räntekänslighet	4,9%	6,8%			
Energikostnad per kvm bostadsyta	274	236			
Årsavgift i % av totala intäkter	93%	99%			

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Intäkter enligt not 1.

Årsavgift: Årsavgift + intäkter internet

Sparande: Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar – elstöd + försäkringsskador) per kvm totalarea.

Räntekänslighet: Lån dividerat med årsavgifter. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad: El, värme och vatten.

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Kapitaltillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	219 966	1 977 659	25 000	298 982	-3 057 072	-1 089 167	-1 624 632
Disp enl. stämman:							
Avsättning uh-fond				19 200	-19 200		
Uttag uh-fond							
Balanseras i ny räkning					-1 089 167	1 089 167	
Upplåtelse nya lägenheter	34 627	15 065 597					15 100 224
Årets resultat						-1 188 948	-1 188 948
Vid årets utgång	254 593	17 043 256	25 000	318 182	-4 165 439	-1 188 948	12 286 644

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-4 165 439
Årets resultat	-1 188 948
Summa	-5 354 387

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att:

Till underhållsfonden avsätts	19 200
I ny räkning överföres	-5 373 587
Summa	-5 354 387

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	972 759	871 800
Statligt elstöd		6 950	0
		<u>979 709</u>	<u>871 800</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-738 290	-707 298
Underhållskostnader	Not 3	-184 299	-512 000
Övriga externa kostnader	Not 4	-205 147	-123 084
Personalkostnader	Not 5	-56 637	-56 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7	-350 494	-194 514
		<u>-1 534 867</u>	<u>-1 593 533</u>
Rörelseresultat		-555 158	-721 733
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 854	10 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 314	-100 625
Övriga skuldrelaterade kostnader, pantbrev		-9 330	-273 530
		<u>-633 790</u>	<u>-363 734</u>
Årets resultat		-1 188 948	-1 085 467

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Matriella Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	15 042 460	3 309 161
Pågående anläggning byggnad		0	4 048 200
Inventarier, installationer	Not 7	1 981 940	271 029
Pågående anskaffning inventarier		0	1 586 250
		<u>17 024 400</u>	<u>9 214 640</u>
Summa anläggningstillgångar		17 024 400	9 214 640
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga Fordringar			
Årsavgiftsfordringar		0	1 861
Skattekontot		24 080	27 961
Skattefordringar		3 001	5 031
Övriga fordringar		7 745	4 725
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	Not 9	57 538	58 075
		<u>92 364</u>	<u>97 653</u>
Kassa och Bank			
Handelsbanken		261 165	2 552 057
		<u>261 165</u>	<u>2 552 057</u>
Summa omsättningstillgångar		353 529	2 649 710
SUMMA TILLGÅNGAR		17 377 929	11 864 350
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 593	219 966
Upplåtelseavgifter		17 043 256	1 977 659
Kapitaltillskott		25 000	25 000
Underhållsfond		318 182	298 982
		<u>17 641 031</u>	<u>2 521 607</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 165 439	-3 057 072
Årets resultat		-1 188 948	-1 089 167
		<u>-5 354 387</u>	<u>-4 146 239</u>
Summa eget kapital		12 286 644	-1 624 632
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 10	4 480 000	12 632 045
Leverantörsskulder		26 875	446 615
Övriga skulder		30 147	36 291
Balkongfond		168 542	156 742
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 11	385 721	217 289
		<u>5 091 285</u>	<u>13 488 982</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 377 929	11 864 350

Handwritten signature and initials, possibly 'KE' or similar, located in the bottom right corner of the page.

KASSAFLÖDESANALYS**2023****Den löpande verksamheten**

Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	Not 12	1 154 747
Övriga intäkt, statligt elstöd		6 950
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	Not 13	<u>-1 595 922</u>

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
betalning av räntor**

		-434 225
Erhållen ränta		9 854
Erlagd ränta		<u>-654 446</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 078 817

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar		6 939 970
Kassaflöde från investeringsverksamheten		6 939 970

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		5 520 000
Amortering av lån		<u>-13 672 045</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 152 045

Årets kassaflöde

		-2 290 892
Likvida medel vid årets början		2 552 057
Likvida medel vid årets slut		261 165

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

		2023	2022
Byggnad		100 år	50 år
Vindsombyggnad		100 år	
Takrenovering	1993-94	30 år	30 år
Stambyten	2005-2014	20 år	20 år
Fönsterrenovering	2012	20 år	20 år
Elrenovering	2016	50 år	50 år
Renovering gård / mur	2017	50 år	50 år
Inventarier		5 år	5 år
Säkerhetsdörrar	2023	50 år	
Installation av fiber	2017	20 år	20 år
Installation av kameror	2021	10 år	10 år

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter	853 409	805 420
Kommunikation	61 600	60 480
Övriga intäkter	57 750	5 900
Summa	972 759	871 800

Not 2	2023	2022
Driftskostnader		
Förbrukningsmaterial	14 722	8 620
Fastighetsskötsel och städning	68 505	68 889
Snöröjning	0	4 688
Radonmätning	0	2 520
Bevakning	28 188	48 263
Klottersanering	4 625	4 375
Funktionsktrl undercentral	5 812	0
Elkostnader	68 820	62 889
Värmekostnader	282 764	243 114
Vattenkostnader	75 711	62 022
Sophämtning inkl grovsopor o återvinning	25 908	24 981
Försäkring	46 975	61 803
Kabel-TV / fiber	70 179	71 083
	692 209	663 247
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	46 081	44 051
Summa driftskostnader	738 290	707 298
Not 3		
Underhållskostnader		
Allmänna utrymmen	7 200	3 000
Ersättning medlem, vindsprojektet	7 577	0
Tvättstuga	2 425	5 431
Spolning avlopp	12 563	0
Värmeanläggning	28 948	182 488
Ventilation	9 156	17 938
El	35 568	11 337
Tele / Fiber	15 632	2 875
Låssystem, porttelefon	42 906	2 628
Hus utvändigt	16 719	0
Vattenskada	5 605	286 303
	184 299	512 000

CS all
AD

	2023	2022
Not 4		
Övriga externa kostnader		
Administrativa kostnader	12 346	10 196
Ekonomisk förvaltning	34 000	32 500
Konsultarvoden	153 781	75 438
Medlemsavgifter	5 020	4 950
	<u>205 147</u>	<u>123 084</u>
Not 5		
Personalkostnader		
Föreningsarvode styrelse	41 000	41 000
Internrevision	2 500	2 500
Sociala avgifter	13 137	13 137
	<u>56 637</u>	<u>56 637</u>
Not 6		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	860 000	860 000
Ingående anskaffningsvärde mark	540 000	540 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 400 000</u>	<u>1 400 000</u>
Ingående avskrivningar	-501 400	-484 200
Årets avskrivningar 1% (2%) (Mark skrivs ej av)	-8 600	-17 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-510 000</u>	<u>-501 400</u>
Ombyggnader		
Takrenovering	608 734	608 734
Ingående avskrivningar	-600 000	-580 000
Årets avskrivningar 3,3%	-8 734	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-608 734</u>	<u>-600 000</u>
Ombyggnad fjärrvärmecentral 2005	161 250	161 250
Ingående avskrivningar	-145 134	-137 071
Årets avskrivningar 5%	-8 063	-8 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-153 197</u>	<u>-145 134</u>
Fjärrvärmecentral 2023	257 500	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar 5%	-12 875	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 875</u>	<u>0</u>

Ombyggnader forts.	2023	2022
Stambyte 2005	74 000	74 000
Ingående avskrivningar	-66 600	-62 900
Årets avskrivningar 5%	-3 700	-3 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-70 300</u>	<u>-66 600</u>
Stambyte 2006	132 511	132 511
Ingående avskrivningar	-112 642	-106 016
Årets avskrivningar 5%	-6 626	-6 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-119 268</u>	<u>-112 642</u>
Stambyte 2007	171 535	171 535
Ingående avskrivningar	-137 216	-128 640
Årets avskrivningar 5%	-8 576	-8 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-145 792</u>	<u>-137 216</u>
Stambyte 2008	35 200	35 200
Ingående avskrivningar	-26 400	-24 640
Årets avskrivningar 5%	-1 760	-1 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-28 160</u>	<u>-26 400</u>
Stambyte 2009	45 027	45 027
Ingående avskrivningar	-31 514	-29 263
Årets avskrivningar 5%	-2 251	-2 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-33 765</u>	<u>-31 514</u>
Stambyte 2010	53 587	53 587
Ingående avskrivningar	-34 827	-32 148
Årets avskrivningar 5%	-2 679	-2 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-37 506</u>	<u>-34 827</u>
Stambyte 2011	19 375	19 375
Ingående avskrivningar	-11 628	-10 659
Årets avskrivningar 5%	-969	-969
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 597</u>	<u>-11 628</u>
Fönsterrenovering 2012	548 023	548 023
Ingående avskrivningar	-301 411	-274 010
Årets avskrivningar 5%	-27 401	-27 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-328 812</u>	<u>-301 411</u>
Stambyte 2013	52 150	52 150
Ingående avskrivningar	-26 080	-23 472
Årets avskrivningar 5%	-2 608	-2 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-28 688</u>	<u>-26 080</u>
Stambyte 2014	12 000	12 000
Ingående avskrivningar	-5 400	-4 800
Årets avskrivningar 5%	-600	-600
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 000</u>	<u>-5 400</u>

*CD
16/12*

Ombyggnader forts.	2023	2022
Elrening 2016	1 902 665	1 902 665
Ingående avskrivningar	-266 378	-228 324
Årets avskrivningar 2%	-38 054	-38 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-304 432</u>	<u>-266 378</u>
Gårdsrening 2016 / 2017	408 790	408 790
Ingående avskrivningar	-49 056	-40 880
Årets avskrivningar 2%	-8 176	-8 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-57 232</u>	<u>-49 056</u>
Vindsombyggnad 2022 / 2023	11 734 820	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar 1%	-117 349	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-117 349</u>	<u>0</u>
Utgående bokfört värde	15 042 460	3 309 161
Varav mark	540 000	540 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 400 000	19 400 000
Mark	<u>52 000 000</u>	<u>52 000 000</u>
	71 400 000	71 400 000
Bostäder	71 400 000	71 400 000
Lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	71 400 000	71 400 000

Not 7	2023	2022
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	406 464	406 464
Årets inköp, torktumlare	32 634	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>439 098</u>	<u>406 464</u>
Ingående avskrivningar	-307 926	-275 080
Årets avskrivningar enligt plan	-39 373	-32 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-347 299</u>	<u>-307 926</u>
Utgående redovisat värde	91 799	98 538
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets inköp, säkerhetsdörrar	1 769 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 769 750</u>	<u>0</u>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-35 395	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-35 395</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	1 734 355	0

Installationer	2023	2022	
Ingående anskaffningsvärden	231 813	231 813	
Årets inköp, säkerhetskameror	0	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 813	231 813	
Ingående avskrivningar	-59 322	-42 617	
Årets avskrivningar enligt plan	-16 705	-16 705	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 027	-59 322	
Utgående redovisat värde	155 786	172 491	
Not 8			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Övriga ränteintäkter	854	71	
Utdelning Brandkontoret	9 000	10 350	
	9 854	10 421	
Not 9			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkringspremie	52 038	46 975	
Övriga förutbetalda kostnader	5 500	11 100	
	57 538	58 075	
Not 10			
Skulder till kreditinstitut			
Långgivare, nummer och räntesats	Villkors- ändringsdag	Belopp 2023	Belopp 2022
Stadshypotek 573147 4,925%	Rörlig	200 000	0
Stadshypotek 583193 4,951%	Rörlig	580 000	0
Stadshypotek 620331 4,990%	Rörlig	250 000	0
Stadshypotek 585332		0	428 115
Stadshypotek 585328		0	421 826
Stadshypotek 472919		0	1 372 104
Stadshypotek 498937		0	2 000 000
Stadshypotek 510501		0	3 000 000
Stadshypotek 532105		0	3 000 000
Stadshypotek 543727		0	2 410 000
Stadshypotek 543727 4,951%	Rörlig	2 590 000	0
Stadshypotek 572251 4,921%	Rörlig	860 000	0
		4 480 000	12 632 045
Kortfristig del av långfristig skuld		4 480 000	12 632 045

Enligt nya direktiv i ÅRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller under nästa år omsätts i nya lån.

Cell
D

Not 11**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntor	36 682	47 484
Förutbetalda avgifter	235 544	58 845
Upplupen el	14 693	23 742
Upplupen fjärrvärme	44 437	39 644
Upplupen V/A o sophämtning	19 869	14 749
Ekonomisk förvaltning	34 000	32 500
Övr upplupna kostnader o förutbet intäkter	496	325
	<u>385 721</u>	<u>217 289</u>

Not 12**Inbetalningar från medlemmar**

Nettoomsättning	972 759
Förändring av årsavgiftsfordringar	1 861
Förändring av övriga fordringar	3 428
Förändring av förutbetalda årsavgifter	176 699
	<u>1 154 747</u>

Not 13**Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen**

Drift- och underhållskostnader inkl fastighetsskatt	-922 589
Övriga externa kostnader	-205 147
Arvodet inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader)	-56 637
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	-411 549
	<u>-1 595 922</u>

Not 14

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar
Eventalförpliktelser

2023

18 137 000
Inga

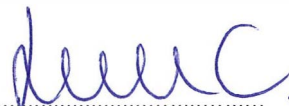
2022

17 708 000
Inga

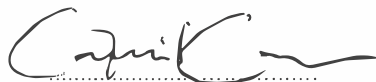
Stockholm den 30/4 2024



Thomas Strandin



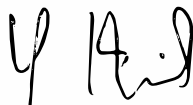
Lena Carlens



Henrik Ekman

Min revisionberättelse beträffande denna redovisning har lämnats

2024



Yngve Henriks

Revisionsberättelse

Undertecknad som av årsmötet blivit utsedd till revisor i Bostadsrättsföreningen Midgård 26, avger härmed följande revisionsrapport för räkenskapsåret 2023.

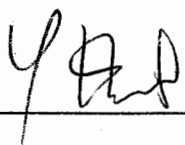
Jag har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning.

För fullgörandet har jag tagit del av föreningens räkenskaper samt styrelsens protokoll.

Jag tillstyrker att:

- Resultat och Balansräkning fastställs.
- Redovisat årsresultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- Styrelsens medlemmar beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Järfälla 2024-05-17



Yngve Henriks