

Bostadsrättsföreningen Midväst

Org.nr: 716420-2116

ÅRSREDOVISNING

2023

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Midväst får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

Årsredovisningen omfattar:

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- RESULTATRÄKNINGAR
- BALANSRÄKNINGAR
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Midväst (716420-2116) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Midgård 17 på Västmannagatan 83 i Stockholm. På fastigheten finns två bostadsbyggnader som byggdes år 1885-92. Gatuhuset byggdes år 1885-87 följt av gårdshuset som byggdes 1890-92. Fastigheten totalrenoverades år 1990/91. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt. Föreningen har inga kommersiella lokaler. Förvaltningen av bostadsrättsföreningen sker sedan slutet av 2010 av Fastighetsägarna i Stockholm AB. Förvaltning av ekonomin sköts också av Fastighetsägarna i Stockholm AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Som tilläggförsäkring finns styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-21. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
15	lägenheter, bostadsrätt	1663
0	lägenheter, hyresrätt	0
1	lokaler, bostadsrätt	136
0	lokaler, hyresrätt	0

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-21.

Styrelsen har utgjorts av:

Krister Nilsson	Ordförande
Bruce Lyne	Ledamot – avgick under året
Anne Slotte	Ledamot – avgick under året
Tommy Kneck	Ledamot
Axel Svensson	Ledamot – tillträdde under året
Martha Lieb	Ledamot – tillträdde under året
Mathias Eriksson	Suppleant
Åsa Lyne	Suppleant – avgick under året

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden, varav två per capsulam. Revisor har varit Barbro Sjöland, vald vid föreningsstämman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärder
2017	Nytt portlås inklusive inkoppling av automatiska dörröppnare
2018	Nytt värmesystem inklusive värmeväxlare och fjärrvärmeundercentral Gårdshusets dräneringsbrunnar spolade. Fönster som drabbats av röta byts ut till aluminiumfönster. Motordriven dörröppnare installeras på gårdshuset.
2019	Inga större arbeten genomförda.
2020	Fullständig renovering av hissarna i gatuhuset och gårdshuset. Elektronik och pumpmaskineri, samt inredning i hisskorg utbytt och moderniserad. Byte av samtliga radiatorventiler samt termostater i hela fastigheten, och byte av ventiler på befintliga handduktorkar på varmvattenssystemet.
2021	Byte av fläktar på gatuhusets tak. Genomgång av ventilation och rengöring av ventilationskanaler i båda husen.
2022	Borttagande av sopsnurra för anpassning till nya regler för separat hantering av matavfall, och kärl inköpta för sophantering och källsortering. Målning av soprum och cykelrum, samt kodlås och dörrautomatik för soprum. Under året gjordes av OVK-kontroll och en miljöinspektion genomfördes av Miljöförvaltningen.
2023	Stamspolning och filmning av stammarna, vilket inte visade att fastigheten inte är obehov av att renovera stammarna. Dåligt fungerande ventilationen på gårdshuset har åtgärdats och vissa fläktar har bytts ut.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga ytterligare väsentliga händelser under eller efter räkenskapsåret utöver de ovan beskrivna underhålls- och investeringsåtgärderna.

Inträden och utträden

Under perioden beviljades Åsa Laurell Lyne och Bruce Lyne utträde ur föreningen och Johanna Bergdahl och Marcus Bergdahl beviljades inträde i föreningen avseende lägenhet A1101. Ulrika Lewander, Ulf Lewander, Hanna Lewander, Anton Lewander beviljades utträde ur föreningen och Lovisa Eklund Runberg beviljades inträde i föreningen avseende lägenhet A1102.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Övrigt

Bostadsrättsföreningen är i första hand avsedd att bo i. Styrelsen har en restriktiv syn på korttidsuthyrning. All andrahandsuthyrning skall godkännas av styrelsen innan uthyrning sker. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar fullt ut för sina hyresgäster i alla avseende som rör bostadsrätt och förening.

Ekonomi

Föreningen är solid och har en god ekonomi. För 2022 redovisar föreningen ett underskott på 77 790 SEK. Styrelsens uppfattning är att föreningens ekonomi är i balans och har en långsiktighet som överensstämmer med underhållsplanen.

Föreningen har skulder uppgående till 3 828 679 SEK och soliditeten i föreningen är 84,3%. Vid årets slut uppgick summan av banksaldo och avräkningskonto till 529 949 SEK. Föreningen har en långsiktig investerings- och underhållsplan med en underhållshorisont på omkring 40 år.

Flerårsöversikt, resultat och ställning

Resultat och ställning, kSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	988	967	951	940	945
Resultat efter finansiella poster	-78	-40	-2	-86	89
Balansomslutning	27 039	26 608	26 671	26 634	25 734
Lån	3 829	3 354	3 366	3 379	2 439
Banksaldo	530	216	293	303	304
Soliditet	84,3%	86%	86%	86,1%	89,4%
Årsavgift kr/kvm	530	520	514	514	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 128	1 864	1 871	1 878	
Räntekänslighet %	4%	4%	4%	4%	
Energikostnad kr/kvm	211	200	193	156	
Sparande per kvm	-110	-60	-8	-25	
Årsavgifter av totala intäkter %	88%	89%	90%	91%	

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 702 710
Årets resultat	-77 970
	<hr/>
	-1 780 680

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	23 387 000	1 082 484	-1 542 266	-42 195	22 885 023
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>					
Reservering/uttag fond för yttre underhåll		118 250	-118 250		
Balanseras i ny räkning			-42 195	42 195	
Året resultat				-77 970	-77 970
Belopp vid årets utgång	23 387 000	1 200 734	-1 702 710	-77 970	22 807 054

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	988 180	966 544
Övriga rörelseintäkter		13 264	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 001 444</u>	<u>966 544</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-910 174	-866 773
Övriga externa kostnader	4	-3 285	-135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 140	-111 158
Summa rörelsekostnader		<u>-1 033 599</u>	<u>-978 066</u>
Rörelseresultat		<u>-32 155</u>	<u>-11 522</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 668	152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 482	-37 725
Summa finansiella poster		<u>-45 814</u>	<u>-30 673</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-77 969</u>	<u>-42 195</u>
Resultat före skatt		<u>-77 969</u>	<u>-42 195</u>
Årets resultat		<u>-77 970</u>	<u>-42 195</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 945 078	26 020 138
Inventarier, maskiner och installationer	6	526 511	297 841
Summa materiella anläggningstillgångar		26 471 589	26 317 979
Summa anläggningstillgångar		26 471 589	26 317 979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	544 395	263 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 542	24 853
Summa kortfristiga fordringar		563 937	288 296
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		3 861	5 111
Summa kassa och bank		3 861	5 111
Summa omsättningstillgångar		567 798	293 407
SUMMA TILLGÅNGAR		27 039 387	26 611 386

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 387 000	23 387 000
Fond för yttre underhåll		1 200 734	1 082 484
Summa bundet eget kapital		24 587 734	24 469 484
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 702 710	-1 542 266
Årets resultat		-77 970	-42 195
Summa fritt eget kapital		-1 780 680	-1 584 461
Summa eget kapital		22 807 054	22 885 023
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 438 775	3 341 179
Summa långfristiga skulder		2 438 775	3 341 179
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 389 904	12 532
Leverantörsskulder		143 976	41 978
Skatteskulder		127 300	117 220
Övriga skulder		5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 378	208 454
Summa kortfristiga skulder		1 793 558	385 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 039 387	26 611 386

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-32 156	-11 522
Avskrivningar	120 140	111 158
Erlagd ränta och ränteintäkter	-45 814	-30 673
	<u>42 170</u>	<u>68 963</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42 170	68 963
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	39 370	1 790
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	101 998	-29 157
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-70 995	24 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 543	65 652
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-273 750	-130 376
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-273 750	-130 376
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	500 000	-
Amortering av låneskulder	-25 032	-12 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	474 968	-12 532
Årets kassaflöde	313 761	-77 256
Likvida medel vid årets början	216 188	293 444
Likvida medel vid årets slut	529 949	216 188

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade

avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	21 755 480	0,1%
Ombyggnad	144 069	5%
Installationer (Passersystem)	84 010	10%
Undercentral	162 930	3,33%
Underhållsfria fönster	248 285	1,43%
Ombyggnad hissar	928 252	4%
Installation rökgasfläktar,badruksfläktar	167 125	3,33%
Installation av dörrautomatik för vårt soprum	91423	3,33%
Sopkärl	38953	33%
Installation av nya fläktar i gårdshuset	273750	3,33%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	882 089	863 990
Fastighetsskatt lokaler	40 340	37 656
IT/Bredband	63 336	63 690
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 415	1 208
Summa	988 180	966 544

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	38 645	30 835
Städning	56 580	53 987
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 793	18 801
Trädgårdsskötsel	935	18 698
Snöröjning	14 185	6 810
Reparationer	101 180	23 536
EI	68 220	85 283
Uppvärmning	271 384	242 140
Vatten	40 185	32 201
Sophämtning	28 967	36 235
Försäkringspremie	30 331	37 679
Fastighetsavgift bostäder	23 835	22 785
Fastighetsskatt lokaler	40 340	40 340
Övriga fastighetskostnader	19 715	22 730
Kabel-tv/Bredband/IT	74 728	64 622
Förvaltningsarvode ekonomi	72 026	68 207
Panter och överlåtelse	4 500	3 925
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	3 883
Juridiska åtgärder	12 281	-
Övriga externa tjänster	9 344	8 326
	910 174	821 023
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	45 750
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	910 174	866 773

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	3 285	135
Summa	3 285	135

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 755 480	21 755 480
-Ombyggnad	1 483 536	1 483 536
-Mark	3 748 250	3 748 250
	<u>26 987 266</u>	<u>26 987 266</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-967 128	-892 068
-Årets avskrivning enligt plan	-75 060	-75 060
	<u>-1 042 188</u>	<u>-967 128</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>25 945 078</u>	<u>26 020 138</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 048 000	34 048 000
Mark	54 986 000	54 986 000
	<u>89 034 000</u>	<u>89 034 000</u>
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	4 034 000	4 034 000
	<u>89 034 000</u>	<u>89 034 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	385 929	255 553
-Nyanskaffningar	273 750	130 376
Vid årets slut	<u>659 679</u>	<u>385 929</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-88 088	-51 990
-Årets avskrivning enligt plan	-45 080	-36 098
Vid årets slut	<u>-133 168</u>	<u>-88 088</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>526 511</u>	<u>297 841</u>

Not 7 Övriga fordringar

	2023	2022
Skattekonto	18 307	120
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	526 088	211 077
Övriga fordringar	-	52 246
Redovisat värde vid årets slut	544 395	263 443

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 8 Kassa och bank

	2023	2022
Handelsbanken	3 861	5 111
Summa	3 861	5 111

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	1,11%	2 438 775	-	2 438 775
Stadshypotek	2024-03-30	1,14%	902 404	12 532	914 936
Stadshypotek	Rörligt	4,94%	487 500	12 500	-
			3 828 679	25 032	3 353 711
Varav långfristig del			2 438 775		3 353 711
Varav kortfristig del			1 389 904		-
			3 828 679		3 353 711

Kommande års planerade amortering 12 532

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023	2022
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Summa ställda säkerheter	4 000 000	4 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023-05-13

Krister Nilsson

Bruce Lyne

Anne Slotte

Tommy Kneck

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-____

Barbro Sjöland
Av föreningen vald revisor