

Årsredovisning

för

BRF Midgård 19 i Stockholm

769606-4984

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för BRF Midgård 19 i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Midgård 19	2005-05-31	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen äger såväl fastigheten som marken den står på dvs upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902/03 och består av 2 flerbostadshus i 5 respektive 4- våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 410 kvadratmeter varav 1 317 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 93 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	7	5	1	1

I lokaler bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Restaurang	93	2029-02-28

Föreningen har inte några garageplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Underhållsplanen revideras kontinuerligt varje år, senast 2025 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av BK Fastigheter

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- | | |
|----------------|--------------------|
| - Lokalvård | MBC Städservice AB |
| - Hissar | Hiss & Elteknik AB |
| - Snöskottning | Norin & Hedlund AB |

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Tele2 AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 22 st. Antalet medlemmar i början av året var 29 stycken och 31 stycken vid slutet av året.

Av föreningens medlemslägenheter har två överlåtits under året

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är: Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap. Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person. Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Jonsson	Ledamot	Ordförande
Leo de Bruin	Ledamot	Vice Ordförande
Alexandra Kettis	Ledamot	Sekreterare
Gunilla Hellström	Ledamot	
Robin Wass	Ledamot	
Michael Hedenby	Ledamot	
Fred Engström	Suppleant	
Sara Ericsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Gunilla Hellström, Anders Jonsson, Leo de Bruin, Alexandra Kettis, Robin wass, Fred Engström och Sara Ericsson.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ordinarie revisor:
Kungsbron Borevision

William Lindström

Revisorsuppleant:
Kungsbron Borevision

Joakim Häll

Valberedning

Stefan Bjurhammar
Kerstin Blomgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2025.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Installation av fjärrvärme	Före förvärvet av fastigheten 2005
Renovering av tak	2005
Byte till energi- och ljudisolerade fönster	2008
Hissrenovering	2008
Källare och innergård	2008-2009
Tvättstuga	2009
Renovering av trapphusen	2010
Säkerhetsdörrar	2010
Rörstambyte och renovering av badrum	2010/2011
Elstambyte	2010/2011
Målning av gårdshusets tak	2014
Renovering av verksamhetslokal	2016
Balkongbygge	2016
Takarbete Gårdshus	2017
Fasadrenovering mot gatan	2020
Fasadrenovering baksida gårdshus	2022
El, armaturer, nödbelysning på vind, källare	2022
Byte av UC (undercentral)	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året

Genomgång av elsystem i trappuppgångar samt källaren.

Underhållsplan

Styrelsen beslutar varje år om en uppdaterad underhållsplan.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständigt fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader där ffa byte av UC gjorts med avsikten att spara energi vilket också gäller för samtliga förbättringar av elinstallationer i fastigheten. Föreningens leverantörer väljs med omsorg.

Avtal med; Brandkontoret som försäkringsbolag, Botema för ekonomisk förvaltning, BK Fastighetsservice AB för fastighetsförvaltning, MBC Städsservice för städning och matthyra och Norin & Hedlund för takskottning löper vidare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 356	1 279	1 230	1 161
Resultat efter finansiella poster	-190	-549	-504	-851
Soliditet (%)	70,4	71,0	71,0	71,0
Årsavg per kvm bostadsyta *	806	750	733	650
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	7 213	7 213	7 213	7 213
Skuldsättning per kvm totalyta*	6 738	6 738	6 738	6 738
Sparande per kvm (kr)*	123	2	17	118
Räntekänslighet (%)*	9	10	10	11
Energikostnad (kr)*	308	305	275	256
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	71	77	77	73

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 190 147 kronor. Här ingår avskrivningar på 387 737 kronor.

Upplysningar kopplade till ett negativt resultat

Styrelsen gör bedömningen att årets negativa resultat till stor del är hänförligt till gjorda avskrivningar samt genomförda reparationer. Vidare gör styrelsen bedömningen att med beslutad höjning av årsavgiften med 5 % så kommer föreningen att kunna genomföra beslutade underhållsåtgärder under 2026.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder kommer att höjas med 5 % från 1/4 2026.

Lån

Föreningen har tre lån hos Swedbank om sammanlagt 9 500 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Styrelsen följer noga ränteläget och har med anledning av detta placerat lånen med olika löptider. Vid eventuellt kraftiga räntehöjningar kommer detta att kunna påverka avgifterna till föreningen. Vid ett framtida större reparationsbehov av fastigheten kan det bli nödvändigt att lånefinansiera detta.

Uppgiftsskyldighet

Styrelsen har under beaktat nuvarande ränteläge och där placerat lånen så att föreningen kan dra nytta kommande eventuella räntesänkningar.

I underhållsplanen finns upptaget en post rörande omläggning av tak på gårdshuset samt justering av fasad mot Frejgatan 50. Dessa arbeten kan komma att kräva lånefinansiering via bank.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	26 375 624	0	0	26 375 624
Upplåtelseavgift	3 306 148	0	0	3 306 148
Fond för yttre underhåll	670 000	0	25 447	695 447
Balkongfond	99 570	0	12 900	112 470
Balanserat resultat	-5 763 310	-549 457	-25 447	-6 338 214
Årets resultat	-549 457	549 457	-190 147	-190 147
Belopp vid årets utgång	24 138 575	0	-177 247	23 961 328

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 338 214
årets förlust	-190 147
	-6 528 361

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	705 000
lanspråkstagande av yttre fond	-102 593
i ny räkning överföres	-7 130 768
	-6 528 361

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 356 437	1 278 751
Övriga rörelseintäkter	2	136 562	8 121
Summa rörelseintäkter		1 492 999	1 286 872
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-623 791	-703 814
Driftskostnader	4	-269 202	-250 164
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-102 668	-94 790
Avskrivningar	7	-387 737	-387 746
Summa rörelsekostnader		-1 383 398	-1 436 514
Rörelseresultat		109 601	-149 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 526	12 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 274	-412 542
Summa finansiella poster		-299 748	-399 815
Resultat efter finansiella poster		-190 147	-549 457
Årets resultat		-190 147	-549 457

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

33 111 625

33 499 362

Summa materiella anläggningstillgångar

33 111 625

33 499 362

Summa anläggningstillgångar

33 111 625

33 499 362

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

203 693

183 217

Övriga fordringar

112 641

9 794

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 000

25 121

Summa kortfristiga fordringar

344 334

218 132

Kassa och bank

Kassa och bank

572 070

466 915

Summa kassa och bank

572 070

466 915

Summa omsättningstillgångar

916 404

685 047

SUMMA TILLGÅNGAR

34 028 029

34 184 409

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

29 681 772

29 681 772

Fond för yttre underhåll

695 447

670 000

Balkongfond

112 470

99 570

Summa bundet eget kapital

30 489 689

30 451 342

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-6 338 214

-5 763 310

Årets resultat

-190 147

-549 457

Summa ansamlad förlust

-6 528 361

-6 312 767

Summa eget kapital

23 961 328

24 138 575

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

3 200 000

0

Summa långfristiga skulder

3 200 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 300 000

9 500 000

Leverantörsskulder

66 132

49 235

Skatteskulder

0

8 866

Övriga skulder

13 348

10 852

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

487 221

476 881

Summa kortfristiga skulder

6 866 701

10 045 834

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 028 029

34 184 409

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-190 147	-549 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	387 737	387 746
Betald skatt	-2 920	-7 684

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

194 670 **-169 395**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-20 476	68 029
Förändring av kortfristiga fordringar	-111 672	15 115
Förändring av leverantörsskulder	16 897	-9 468
Förändring av kortfristiga skulder	12 836	-1 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 255	-97 095

Finansieringsverksamheten

Avsättning balkongunderhåll	12 900	12 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 900	12 900

Årets kassaflöde

105 155 **-84 195**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	466 915	551 110
Likvida medel vid årets slut	572 070	466 915

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Förbättringsarbeten byggnad	5,00
Gasservice	5,00
Fasadombyggnad	6,67
Ombyggnad hiss	4,00
Fönsterrenovering	2,00
Nydragning av kallvattenledning	5,00
Tvättstuga	10,00
Gård/Källare	2,00
Trapphus	3,33
Stambyte	2,00

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 061 984	987 648
Förråd	17 028	15 209
Hyror lokaler	277 425	275 894
	1 356 437	1 278 751

I årsavgifterna ingår kostnader för värme och vatten samt el i allmänna utrymmen. Hushållsel i respektive medlems lägenhet betalas av medlem.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pantavgifter	6 710	4 990
Övriga ersättningar och intäkter	3 206	3 131
Momsåterbäring	126 646	0
	136 562	8 121

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-117 891	-213 596
Markytor, trädgård	-500	0
El	-49 088	-46 638
Värme	-290 533	-294 370
Vatten och avlopp	-95 021	-89 617
Sophämtning/renhållning	-69 020	-58 995
Övriga externa kostnader	-1 738	-598
	-623 791	-703 814

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-41 481	-40 554
Obl besiktningkost OVK	-17 675	0
Besiktning hiss	-4 389	-4 249
Hisservice	-17 509	-25 752
Entrémattor	-7 484	-7 028
Övriga fastighetskostnader	-15 775	-12 080
Fastighetsförsäkring	-48 500	-44 775
Kabel-tv	-7 596	-7 556
F-skötsel	-50 694	-49 581
Fastighetsskatt	-50 698	-51 190
Snöröjning	-7 401	-7 399
	-269 202	-250 164

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-25 313	-24 456
Rådgivning	-4 863	-5 401
Fastighetsförvaltning	-56 544	-55 659
Möteskostnader	-6 149	0
Bankkostnader	-2 886	-2 871
Föreningsavgift	-5 773	-5 603
Övriga externa kostnader	-1 140	-800
	-102 668	-94 790

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-124 633	-124 633
Ombyggnad	-263 104	-263 113
	-387 737	-387 746

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	28 560 329	28 560 329
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	28 560 329	28 560 329
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 900 927	-1 776 294
Årets avskrivningar enligt plan	-124 633	-124 633
Utgående avskrivning enligt plan	-2 025 560	-1 900 927
Planenligt restvärde vid årets slut	26 534 769	26 659 402
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 277 000	20 133 000
Mark	37 000 000	41 000 000
	59 277 000	61 133 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	58 000 000	59 600 000
Lokaler	1 277 000	1 533 000
	59 277 000	61 133 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	11 259 340	11 259 340
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	11 259 340	11 259 340

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-4 419 380	-4 156 267
Årets avskrivningar enligt plan	-263 104	-263 113
Utgående avskrivning enligt plan	-4 682 484	-4 419 380

Planenligt restvärde vid årets slut **6 576 856** **6 839 960**

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	26 534 769	26 659 402
Ombyggnad	6 576 856	6 839 960
	33 111 625	33 499 362

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,550	2027-10-25	3 200 000	3 200 000
Swedbank	2,508	2026-01-28	3 150 000	3 150 000
Swedbank	2,508	2026-01-28	3 150 000	3 150 000
			9 500 000	9 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 300 000	9 500 000

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga i bokslutet. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 405 000	16 405 000
	16 405 000	16 405 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

den 9 april 2026

Anders Jonsson
Ordförande

Leo De Bruin
Vice ordförande

Alexandra Kettis
Sekreterare

Gunilla Hellström

Robin Wass

Michael Hedenby

Min revisionsberättelse har lämnats

William Lindström
Revisor
Kungsbron Borevision

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 89-202604091358-814061.pdf

Storlek: 231054 bytes

Hashvärde SHA256:

755c50b420ab49e7d4e53a7e42bc3f0baffcb7e883a78ee34054b0063646bc80

*Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.*

Undertecknad av 7:

ALEXANDRA KETTIS

Signerad med BankID 2026-04-10 14:08 Ref: 019d774b-18ae-72c3-b60a-2b2eba0683c1

ANDERS JONSSON

Signerad med BankID 2026-04-12 11:03 Ref: 019d80ee-3f0a-77e5-8257-851c0fe4931d

MICHAEL HEDENBY

Signerad med BankID 2026-04-12 17:18 Ref: 019d8245-ef30-7913-a6dc-af4830be87b9

GUNILLA KRISTINA HELLSTRÖM

Signerad med BankID 2026-04-14 20:20 Ref: 019d8d38-e538-7fc9-a806-1cc1d89dd2f9

LEO DE BRUIN LUNDGREN

Signerad med BankID 2026-04-15 10:25 Ref: 019d903e-c5f6-7a09-855f-6f53b3111c41

Robin Erik Joel Liverstrand Wass

Signerad med BankID 2026-04-15 10:33 Ref: 019d9046-406d-7bfd-964e-423a0df9d48e

WILLIAM LINDSTRÖM

Signerad med BankID 2026-04-19 15:46 Ref: 019da5fe-1476-7e33-a262-e9650bdcc0c2