

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Midgård 26

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Midgård 26, 702001-4333, i Stockholms kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Brf Midgård 26 äger fastigheten Midgård 26 inklusive mark.

Föreningen omfattar 31 bostadsrätter. Den totala bostadsytan upplåten med bostadsrätt uppgår till 1 810 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.
Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen har 31 medlemmar.

Fem bostadsrätter har överlåtits under året.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Thomas Strandin	ordförande
Lena Carlens	styrelseledamot / sekreterare
Henrik Ekman	styrelseledamot / ekonomi
Christian Heijbel	suppleant
Filippa Wingårdh	suppleant

Revisorer: Edvin Cederlund, Mikael Meviken

Revisorssuppleant: Yngve Henriks

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har haft sammanlagt 5 protokollförda styrelsemöten under perioden.

Kontinuerlig kommunikation i styrelsen sker i en chatgrupp. Viktiga beslut har sedan samlats upp i protokoll.

Händelser under året

- Indragning av ny el i trapphus. Nya innertak i gårdshuset. Målning kommer att ske under 2025
- Fasad och fönsterrenovering i gathuset. Ny kulör på fasad, fönster och takfot. Gårdshuset kommer att slutföras under 2025

Ekonomi

För att finansiera fasad- och fönsterrenovering samt elinstallationer togs ett nytt lån om 4 miljoner kr. Årsavgiften höjdes 1 januari 2024 med 20% och ytterligare 20% 1 oktober.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 253	973	872	873	875
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 379	-1 189	-1 089	-2 438	16
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	45%	71%	-14%	-12%	40%
Skuld kr/m ² bostadsyta	4 685	2 874	8 103		
Årsavgift per kvm bostadsyta	685	587	555		
Sparande per kvm bostadsyta	-254	-539	-390		
Räntekänslighet	6,8%	4,9%	6,8%		
Energikostnad per kvm bostadsyta	257	274	236		
Årsavgift i % av totala intäkter	99%	93%	99%		

Den totala bostadsytan upplåten med bostadsrätt uppgår till 1 810 kvm.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Intäkter enligt not 1.

Årsavgift: Årsavgift + intäkter internet

Sparande: Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar – elstöd + större renoveringar) 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.

Upplysning vid förlust

Under året har stora underhållsåtgärder utförts avseende fasad, fönster och elinstallationer för ca 3,6 miljoner kr, därutöver konsultarvoden och övrigt underhåll på ca 500 tkr. Detta i kombination med allmänt hög inflation gör att året slutar i förlust. För att stärka föreningens ekonomi höjdes årsavgiften i två steg under 2024 med 20 + 20 procent. Ytterligare höjning av årsavgiften kan inte uteslutas.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	254 593	17 043 256	25 000	318 182	-4 165 439	-1 188 948	12 286 644
Disp enl. stämman:							
Avsättning uh-fond				19 200	-19 200		
Uttag uh-fond							
Balanseras I ny räkning					-1 208 148	1 188 948	
Årets resultat						-4 379 364	-4 379 364
Vid årets utgång	254 593	17 043 256	25 000	337 382	-5 373 587	-4 379 364	7 907 280

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-5 373 587
Årets resultat	-4 379 364
Summa	-9 752 951

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att:

Till underhållsfonden avsätts	19 200
I ny räkning överföres	-9 772 151
Summa	-9 752 951

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.

GC
le

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 253 044	972 759
Statligt elstöd		0	6 950
		1 253 044	979 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-831 308	-738 290
Underhållskostnader	Not 3	-3 838 756	-184 299
Övriga externa kostnader	Not 4	-333 400	-205 147
Personalkostnader	Not 5	-55 323	-56 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7	-341 750	-350 494
		-5 400 537	-1 534 867
Rörelseresultat		-4 147 493	-555 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 912	9 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 783	-634 314
Övriga skuldbelåtningskostnader, pantbrev		0	-9 330
		-231 871	-633 790
Årets resultat		-4 379 364	-1 188 948

BALANSRÄKNING**2024-12-31****2023-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Matriella Anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 6

14 792 183

15 042 460

Inventarier, installationer

Not 7

1 890 467

1 981 940

16 682 65017 024 400**Summa anläggningstillgångar****16 682 650****17 024 400****Omsättningstillgångar****Kortfristiga Fordringar**

Årsavgiftsfordringar

10 673

0

Skattekontot

24 685

24 080

Skattefordringar

0

3 001

Övriga fordringar

1 387

7 745

Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter

Not 9

55 414

57 538

92 15992 364**Kassa och Bank**

Handelsbanken

759 262

261 165

759 262261 165**Summa omsättningstillgångar****851 421****353 529****SUMMA TILLGÅNGAR****17 534 071****17 377 929****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

254 593

254 593

Upplåtelseavgifter

17 043 256

17 043 256

Kapitaltillskott

25 000

25 000

Underhållsfond

337 382

318 182

17 660 23117 641 031**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-5 373 587

-4 165 439

Årets resultat

-4 379 364

-1 188 948

-9 752 951-5 354 387**Summa eget kapital****7 907 280****12 286 644****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 10

8 480 000

0

8 480 0000**Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristig skuld

Not 10

0

4 480 000

Leverantörsskulder

533 881

26 875

Övriga skulder

2 157

30 147

Balkongfond

178 342

168 542

Skatteskulder

1 448

0

Upplupna kostnader och förutbet intäkter

Not 11

430 963

385 721

1 146 7915 091 285**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****17 534 071****17 377 929**

KASSAFLÖDESANALYS**2024****2023****Den löpande verksamheten**

Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	Not 12	1 281 168	1 154 747
Inbetald insats och upplåtelseavgift, nya lägenheter		0	15 100 224
Övrig intäkt, statligt elstöd		0	6 950
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	Not 13	-4 515 226	-1 595 922

Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalning av räntor

Erhållen ränta		10 912	9 854
Erlagd ränta		-278 757	-654 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 501 903	14 021 407

Investeringsverksamheten

Ny fjärrvärmecentral		0	-257 500
Inventarier		0	-32 634
Säkerhetsdörrar		0	-183 500
Ombyggd hiss, tak mm		0	-7 686 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-8 160 254

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		4 000 000	5 520 000
Amortering av lån		0	-13 672 045
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 000 000	-8 152 045

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde		498 097	-2 290 892
Likvida medel vid årets början		261 165	2 552 057
Likvida medel vid årets slut		759 262	261 165

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, samt kompletteringar enligt BFNAR 2023:1.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 630 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.

		2024	2023
Byggnad		100 år	100 år
Vindsombyggnad		100 år	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	50 år
Installation av fiber	2017	20 år	20 år
Installation av kameror	2021	10 år	10 år

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter	1 174 394	853 409
Kommunikation	64 960	61 600
Övriga intäkter	13 690	57 750
Summa	1 253 044	972 759

Not 2	2024	2023
Driftskostnader		
Förbrukningsmaterial	9 477	14 722
Fastighetsskötsel och städning	66 367	68 505
Brandskydd	6 883	0
Bevakning	23 888	28 188
Klottersanering	0	4 625
Sanering skadedjur	38 665	0
Funktionsktrl undercentral	0	5 812
Elkostnader	57 935	68 820
Värmekostnader	313 650	282 764
Vattenkostnader	93 820	75 711
Sophämtning inkl grovsopor o återvinning	50 191	25 908
Försäkring	52 038	46 975
Kabel-TV / fiber	67 864	70 179
	780 778	692 209
 Fastighetsskatt / fastighetsavgift	 50 530	 46 081
Summa driftskostnader	831 308	738 290
 Not 3		
Underhållskostnader		
Allmänna utrymmen	9 967	7 200
Ersättning medlem, vindsprojektet	0	7 577
Tvättstuga	2 329	2 425
Spolning avlopp	0	12 563
Stambyte	91 428	0
Övrigt vatten / avlopp	15 988	0
Värmeanläggning	9 138	28 948
Ventilation	0	9 156
Omdragning el i trapphus	455 725	0
El	2 359	35 568
Tele / Fiber	0	15 632
Hiss	7 881	0
Låssystem, porttelefon	22 826	42 906
Hus utvändigt	99 345	16 719
Fasad- och fönsterrenovering gathus	3 121 770	0
Vattenskada	0	5 605
	3 838 756	184 299

CE
ke

Not 4**Övriga externa kostnader**

	2024	2023
Administrativa kostnader	12 906	12 346
Ekonomisk förvaltning	34 000	34 000
Konsultarvoden	271 534	153 781
Bygglov	9 940	0
Medlemsavgifter	5 020	5 020
	333 400	205 147

Not 5**Personalkostnader**

Föreningsarvode styrelse	40 000	41 000
Internrevision	2 500	2 500
Sociala avgifter	12 823	13 137
	55 323	56 637

Not 6**Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde byggnad	860 000	860 000
Ingående anskaffningsvärde mark	540 000	540 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 400 000	1 400 000

Ingående avskrivningar	-510 000	-501 400
Årets avskrivningar 1% (2%) (Mark skrivs ej av)	-8 600	-8 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-518 600	-510 000

Ombyggnader

Takrenovering	608 734	608 734
---------------	---------	---------

Ingående avskrivningar	-608 734	-600 000
Årets avskrivningar 3,3%	0	-8 734
Utgående ackumulerade avskrivningar	-608 734	-608 734

Ombyggnad fjärrvärmecentral 2005	161 250	161 250
----------------------------------	---------	---------

Ingående avskrivningar	-153 197	-145 134
Årets avskrivningar 5%	-8 053	-8 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 250	-153 197

Fjärrvärmecentral 2023	257 500	257 500
------------------------	---------	---------

Ingående avskrivningar	-12 875	0
Årets avskrivningar 5%	-12 875	-12 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 750	-12 875

Ombyggnader forts.	2024	2023
Stambyte 2005	74 000	74 000
Ingående avskrivningar	-70 300	-66 600
Årets avskrivningar 5%	-3 700	-3 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 000	-70 300
Stambyte 2006	132 511	132 511
Ingående avskrivningar	-119 268	-112 642
Årets avskrivningar 5%	-6 626	-6 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 894	-119 268
Stambyte 2007	171 535	171 535
Ingående avskrivningar	-145 792	-137 216
Årets avskrivningar 5%	-8 576	-8 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 368	-145 792
Stambyte 2008	35 200	35 200
Ingående avskrivningar	-28 160	-26 400
Årets avskrivningar 5%	-1 760	-1 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 920	-28 160
Stambyte 2009	45 027	45 027
Ingående avskrivningar	-33 765	-31 514
Årets avskrivningar 5%	-2 251	-2 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 016	-33 765
Stambyte 2010	53 587	53 587
Ingående avskrivningar	-37 506	-34 827
Årets avskrivningar 5%	-2 679	-2 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 185	-37 506
Stambyte 2011	19 375	19 375
Ingående avskrivningar	-12 597	-11 628
Årets avskrivningar 5%	-969	-969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 566	-12 597
Fönsterrenovering 2012	548 023	548 023
Ingående avskrivningar	-328 812	-301 411
Årets avskrivningar 5%	-27 401	-27 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-356 213	-328 812
Stambyte 2013	52 150	52 150
Ingående avskrivningar	-28 688	-26 080
Årets avskrivningar 5%	-2 608	-2 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 296	-28 688
Stambyte 2014	12 000	12 000
Ingående avskrivningar	-6 000	-5 400
Årets avskrivningar 5%	-600	-600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 600	-6 000

GC
 10
 10

Ombyggnader forts.	2024	2023
Elrenovering 2016	1 902 665	1 902 665
Ingående avskrivningar	-304 432	-266 378
Årets avskrivningar 2%	-38 054	-38 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-342 486	-304 432
Gårdsrenovering 2016 / 2017	408 790	408 790
Ingående avskrivningar	-57 232	-49 056
Årets avskrivningar 2%	-8 176	-8 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 408	-57 232
Vindsombyggnad 2022 / 2023	11 734 820	11 734 820
Ingående avskrivningar	-117 349	0
Årets avskrivningar 1%	-117 349	-117 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-234 698	-117 349
Utgående bokfört värde	14 792 183	15 042 460
Varav mark	540 000	540 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 400 000	19 400 000
Mark	52 000 000	52 000 000
	71 400 000	71 400 000
Bostäder	71 400 000	71 400 000
Lokaler	0	0
	71 400 000	71 400 000
Not 7	2024	2023
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	439 098	406 464
Årets inköp, torktumlare	0	32 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	439 098	439 098
Ingående avskrivningar	-347 299	-307 926
Årets avskrivningar enligt plan	-39 373	-39 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-386 672	-347 299
Utgående redovisat värde	52 426	91 799
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	1 769 750	0
Årets inköp, säkerhetsdörrar	0	1 769 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 769 750	1 769 750
Ingående avskrivningar	-35 395	0
Årets avskrivningar enligt plan	-35 395	-35 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 790	-35 395
Utgående redovisat värde	1 698 960	1 734 355

Installationer		2024	2023
Ingående anskaffningsvärden		231 813	231 813
Årets inköp		0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		231 813	231 813
Ingående avskrivningar		-76 027	-59 322
Årets avskrivningar enligt plan		-16 705	-16 705
Utgående ackumulerade avskrivningar		-92 732	-76 027
Utgående redovisat värde		139 081	155 786
Not 8			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Övriga ränteintäkter		1 327	854
Utdelning Brandkontoret		9 585	9 000
		10 912	9 854
Not 9			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkringspremie		55 414	52 038
Övriga förutbetalda kostnader		0	5 500
		55 414	57 538
Not 10			
Skulder till kreditinstitut			
Långgivare, nummer och räntesats	Villkors- ändringsdag	Belopp 2024	Belopp 2023
Stadshypotek 573147 4,925%	Rörlig	0	200 000
Stadshypotek 583193 4,951%	Rörlig	0	580 000
Stadshypotek 620331 4,990%	Rörlig	0	250 000
Stadshypotek 756922 3,06%	2027-09-30	4 000 000	0
Stadshypotek 756926 2,96%	2026-09-30	4 480 000	0
Stadshypotek 543727 4,951%	Rörlig	0	2 590 000
Stadshypotek 572251 4,921%	Rörlig	0	860 000
		8 480 000	4 480 000
Kortfristig del av långfristig skuld		0	4 480 000

Enligt 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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 11**2024****2023****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna arvoden	42 500	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 823	0
Upplupna räntor	708	36 682
Förutbetalda avgifter	263 463	235 544
Upplupen el	11 687	14 693
Upplupen fjärrvärme	40 742	44 437
Upplupen V/A o sophämtning	24 905	19 869
Ekonomisk förvaltning	34 000	34 000
Övr upplupna kostnader o förutbet intäkter	135	496
	430 963	385 721

Not 12**Inbetalningar från medlemmar**

Nettoomsättning	1 253 044	972 759
Förändring av årsavgiftsfordringar	-10 673	1 861
Förändring av övriga fordringar	10 878	3 428
Förändring av förutbetalda årsavgifter	27 919	176 699
	1 281 168	1 154 747

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

Drift- och underhållskostnader inkl fastighetsskatt	-4 670 064	-922 589
Övriga externa kostnader	-333 400	-205 147
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader)	0	-56 637
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	488 238	-411 549
	-4 515 226	-1 595 922

Not 14**Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

Eventualförpliktelser

2024

18 137 000

Inga

2023

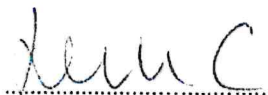
18 137 000

Inga

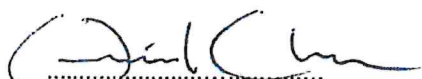
Stockholm den 9/5 2025



Thomas Strandin



Lena Carlens



Henrik Ekman

Vår revisionberättelse beträffande denna redovisning har lämnats 19/5 2025



Edvin Cederlund



Mikael Meviken