

# Årsredovisning 2025

Brf Midgård 27

769604-0786



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Midgård 27

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stockholm Midgård 27		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher BRF Trygg - If Skadeförsäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 56 bostadsrätter om totalt 3 415 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 527 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lotta Olsson Fahlander	Ordförande
Åke Anders Jungdalen	Styrelseledamot
Anna Maria Barnekow	Styrelseledamot
Brian Thomas O'grady	Styrelseledamot
Kasper Erik Adolfson	Styrelseledamot
Paula Eva Nordberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Fredrik Barnekow

Gustaf Linnell

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Per Engzell Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 1986-1988** ● Omlagt tak, omfattande fasadrenovering, nya vatten- och avloppsstammar, elstigar och ventilation
- 1994** ● Fjärrvärmeanläggning
- 2005** ● En ny tvättmaskin
- 2009** ● Två nya tvättmaskiner, två torktumlare, mangel samt torkskåp
- 2014** ● Ommålning yttertak
- 2014-2015** ● Ommålning trapphus
- 2015** ● Fönsterrenovering
- 2017** ● Renovering hyresrätt  
Renovering hiss 85A-B
- 2018** ● Automatisk belysning i källare  
Renovering hissar 85C, 87A-B
- 2018-2019** ● Dränering av inre och yttre gård samt totalrenovering av markplan, nystensättning m.m.
- 2024** ● En ny torktumlare  
Byte källardörrar och dörr till soprum  
Stamspolning utförd
- 2025** ● Utbyte av värmeventiler/utrustning värmecentral

## Planerade underhåll

- 2026** ● Målning och reparationer i entréer  
OVK och rensning av ventilationskanaler  
Sotning av rökkanaler (till aktiva eldstäder)

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB  
Fastighetsförvaltning Nabo AB

## Övrig verksamhetsinformation

1 juni 2025 bytte föreningen fastighetsförvaltning från Driftia AB till Nabo AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgift för samtliga bostadsrätter höjdes med 10% från 1 augusti 2025.

### Förändringar i avtal

Föreningen tecknade om sin försäkring via Gallagher BRF Trygg 12 december 2025. Försäkring är fortfarande tecknad hos If Skadeförsäkring men med denna förmedlingstjänst ingår maximerat tak för åldersavdrag, ansvarsförsäkring till styrelsen (upp till 5 miljoner kronor), kostnadsfri skadeservice och rättsskydd samt allt detta för en något lägre årspremie jämfört mot tidigare avtal.

### Övriga uppgifter

Underhållsarbete, utbyte av värmeventiler/utrustning värmecentral har pågått under 2025 och största delen av arbetet är slutfört. Arbetet pågår och kommer avslutas, genom sista injusteringar i alla lägenheter, under början av 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 624 319	2 525 198	2 498 000
Resultat efter fin. poster	-1 533 735	-1 044 325	-695 880
Soliditet (%)	99	99	99
Yttre fond	1 997 532	1 723 188	1 284 413
Taxeringsvärde	166 000 000	162 000 000	162 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	713	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	95,4	95,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-126	-39	12
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	28	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	216	220	198
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	290	285	257

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror dels på ökade samt oplanerade kostnader under året. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen löpande, arbetar med en budget och vid behov kan avgiftsjusteringar eller andra ekonomiska åtgärder vidtas för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

Det negativa resultatet anses inte påverka föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då föreningen är fortsatt skuldfri och har stark likviditet.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 528 588	-	-	53 528 588
Upplåtelseavgifter	30 668 717	-	-	30 668 717
Fond, yttre underhåll	1 723 188	-	274 344	1 997 532
Balanserat resultat	-23 976 073	-1 044 325	-274 344	-25 294 742
Årets resultat	-1 044 325	1 044 325	-1 532 735	-1 532 735
<b>Eget kapital</b>	<b>60 900 095</b>	<b>0</b>	<b>-1 532 735</b>	<b>59 367 360</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 294 742
Årets resultat	-1 532 735
<b>Totalt</b>	<b>-26 827 477</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	498 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-108 832
Balanseras i ny räkning	-27 216 645
	<b>-26 827 477</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 624 319	2 525 558
Övriga rörelseintäkter	3	1 932	25 987
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 626 251</b>	<b>2 551 545</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 920 592	-2 852 326
Övriga externa kostnader	9	-135 253	-163 680
Personalkostnader	10	-75 308	-75 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 104 864	-694 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 236 016</b>	<b>-3 786 288</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 609 766</b>	<b>-1 234 743</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		77 032	190 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>77 031</b>	<b>190 418</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 532 735</b>	<b>-1 044 325</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 532 735</b>	<b>-1 044 325</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	54 460 544	55 542 524
Maskiner och inventarier	13	91 948	114 832
Pågående projekt	14	1 008 650	26 086
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 561 142</b>	<b>55 683 442</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 561 142</b>	<b>55 683 442</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 771	15 830
Övriga fordringar	15	302 061	1 005 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	358 511	336 957
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>685 343</b>	<b>1 358 340</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 756 985	4 487 654
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 756 985</b>	<b>4 487 654</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 442 328</b>	<b>5 845 994</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 003 470</b>	<b>61 529 436</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		84 197 305	84 197 305
Fond för yttre underhåll		1 997 532	1 723 188
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 194 837</b>	<b>85 920 493</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-25 294 742	-23 976 073
Årets resultat		-1 532 735	-1 044 325
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-26 827 477</b>	<b>-25 020 398</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>59 367 360</b>	<b>60 900 095</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		154 705	178 006
Skatteskulder		10 972	5 614
Övriga kortfristiga skulder		0	4 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	470 432	441 653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>636 109</b>	<b>629 340</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 003 470</b>	<b>61 529 436</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 609 766</b>	<b>-1 234 743</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 104 864	694 980
	<b>-504 902</b>	<b>-539 763</b>
Erhållen ränta	70 706	190 418
Erlagd ränta	-1	0
Erhållen utdelning	6 326	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-427 871</b>	<b>-349 345</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 681	-69 935
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 769	-158 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-451 783</b>	<b>-577 694</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-982 564	-71 399
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-982 564</b>	<b>-71 399</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 434 347</b>	<b>-649 092</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 478 208</b>	<b>6 127 300</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 043 861</b>	<b>5 478 208</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Midgård 27 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,81 %
Yttertak	3,87 %
Fasader	3,87 %
Balkonger	3,87 %
Fönster	9,67 %
Stamledningar VA	6,45 %
Styr & övervakning	4,84 %
Ventilation	19,35 %
El	4,84 %
Hissar	4,84 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 432 565	2 335 260
Övriga årsavgifter	37 896	37 896
Hysesintäkter, bostäder	90 744	90 744
Kabel-TV/Bredband	61 560	61 560
Övriga intäkter	1 554	98
<b>Summa</b>	<b>2 624 319</b>	<b>2 525 558</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 932	25 987
<b>Summa</b>	<b>1 932</b>	<b>25 987</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	60 408	37 570
Städning	90 561	86 559
Besiktning och service	52 390	31 596
Trädgårdsarbete	15 000	25 590
Snöskottning	20 347	57 134
Övrigt	7 786	0
<b>Summa</b>	<b>246 492</b>	<b>238 449</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	28 785	33 427
Bostäder	3 960	35 342
Tvättstuga	13 134	14 392
Trapphus/port/entr	2 473	0
Källarutrymmen	0	36 036
Soprum/miljöanläggning	1 413	0
Dörrar och lås/porttele	17 723	1 265
VA	49 571	83 643
Värme	9 294	0
Ventilation	8 341	3 113
El	38 207	25 988
Hissar	81 605	200 184
Tak	51 618	69 491
Försäkringsärende/vattenskada	11 994	0
<b>Summa</b>	<b>318 118</b>	<b>502 881</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	90 469	41 656
Dörrar och lås/porttele	0	170 000
Värme	18 363	0
<b>Summa</b>	<b>108 832</b>	<b>211 656</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	106 729	97 829
Uppvärmning	762 635	774 496
Vatten	152 090	132 639
Sophämtning	149 632	144 900
<b>Summa</b>	<b>1 171 086</b>	<b>1 149 864</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 900	96 796
Tomträttsavgälder	755 100	476 938
Kabel-TV	18 128	17 852
Bredband	43 320	64 980
Bredband/Kabeltv	21 660	0
Arvode teknisk förvaltning	39 688	0
Fastighetsskatt	98 268	92 910
<b>Summa</b>	<b>1 076 064</b>	<b>749 476</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 798	18 706
Övriga förvaltningskostnader	43 715	47 453
Juridiska kostnader	5 975	21 644
Revisionsarvoden	20 125	19 625
Ekonomisk förvaltning	60 640	56 252
<b>Summa</b>	<b>135 253</b>	<b>163 680</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 301	57 302
Sociala avgifter	18 007	18 000
<b>Summa</b>	<b>75 308</b>	<b>75 302</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	64 770 406	64 770 406
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>64 770 406</b>	<b>64 770 406</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 227 882	-8 555 030
Årets avskrivning	-1 081 980	-672 852
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 309 862</b>	<b>-9 227 882</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>54 460 544</b>	<b>55 542 524</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 421 800</i>	<i>1 421 800</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	105 000 000	108 000 000
<b>Summa</b>	<b>166 000 000</b>	<b>162 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	466 607	421 294
Årets inköp	0	45 313
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>466 607</b>	<b>466 607</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-351 775	-329 647
Årets avskrivning	-22 884	-22 128
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-374 659</b>	<b>-351 775</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>91 948</b>	<b>114 832</b>

## NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	26 086	0
Årets investeringar	1 008 650	26 086
Omfört till Byggnad	-26 086	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>1 008 650</b>	<b>26 086</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 185	14 999
Nabo Klientmedelskonto	285 688	453 781
Borgo	1 188	536 773
<b>Summa</b>	<b>302 061</b>	<b>1 005 553</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 185	23 145
Fastighetsskötsel	18 191	0
Försäkringspremier	32 310	94 515
Kabel-TV	4 573	4 532
Tomträtt	214 900	188 775
Bredband	0	10 830
Förvaltning	18 352	15 160
<b>Summa</b>	<b>358 511</b>	<b>336 957</b>

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 060	31 855
El	9 809	11 321
Uppvärmning	105 295	101 946
Vatten	25 406	22 130
Löner	33 425	33 425
Sociala avgifter	10 502	10 502
Förutbetalda avgifter/hyror	229 935	210 474
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>470 432</b>	<b>441 653</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut taget för ytterligare avgiftshöjning, 5% från 1 januari 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Åke Anders Jungdalen  
Styrelseledamot

---

Anna Maria Barnekow  
Styrelseledamot

---

Brian Thomas O'grady  
Styrelseledamot

---

Kasper Erik Adolfson  
Styrelseledamot

---

Lotta Olsson Fahlander  
Ordförande

---

Paula Eva Nordberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Per Engzell  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 21:40

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 05.05.2026 20:43

**DOCUMENT ID:**

By0r9nv0be

**ENVELOPE ID:**

BygCrcnDRbg-By0r9nv0be

**DOCUMENT NAME:**

Brf Midgård 27, 769604-0786 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

bb89fd2a1500680aecaf10c311b02f901dec75881df69e0  
a8f56cb649c793fe5b48bb1a430938619c8151e804de3c  
b70b3199801123b16496ad0fc2041845d8e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Maria Barnekow annawesterlundd@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:49 05.05.2026 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.197.10
2. Paula Eva Nordberg pnordberg76@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:52 05.05.2026 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.197.21
3. Åke Anders Jungdalen ake.jungdalen@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:52 05.05.2026 20:45	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.47
4. LOTTA OLSSON FAHLAN DER brfmidgard27@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:53 05.05.2026 20:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.25
5. Kasper Erik Adolfson kasper.adolfson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:02 05.05.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.50.65
6. Brian Thomas O'grady irishbog28@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:25 05.05.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.200.128.162
7. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:40 05.05.2026 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.214.51

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Midgård 27, org.nr 769604-0786

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Midgård 27 för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt 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 mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Midgård 27 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Datum enligt digital signering

Per Engzell  
Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 21:41

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 05.05.2026 20:43

**DOCUMENT ID:**

SJKU5hPRZI

**ENVELOPE ID:**

Hk-CS9nwRbe-SJKU5hPRZI

**DOCUMENT NAME:**

Rev.ber. Brf Midgård 27.pdf

2 pages

**SHA-512:**

2608ee0b5bd70fbf974fab6c11dbe97e85254476807f2b1  
c5a60d691d3837d74f01706dbd5ef6828ec5b1a0b5e4d9  
840c39d1f50ab354c6d4b81f6e51187e5d2

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	Signed	05.05.2026 21:41	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	05.05.2026 21:41	Low	IP: 98.128.214.51

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed