

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Midgård Borås**

716409-9348

Räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30

**VÄSTPORTEN**  
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Midgård Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands Län.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

| Ordinarie ledamöter                                       | Uppdrag   | Mandat t.om. ordinarie föreningsstämma |
|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|
| Karin Filipsson, ordförande                               | Ledamot   | 2026                                   |
| Lena Svensson, vice ordförande                            | Ledamot   | 2026                                   |
| Malin Wahlgren, sekreterare                               | Ledamot   | 2025                                   |
| <b>Suppleanter</b>                                        |           |                                        |
| Dick Tistelgren                                           | Suppleant | 2025                                   |
| Jörgen Andersson                                          | Suppleant | 2025                                   |
| <b>Ordinarie Revisorer</b>                                |           |                                        |
| Alexander Kavoshfar, förtroendevald revisor               |           | 2025                                   |
| Robert Johnsson, revisor Baker Tilly Borås AB             |           | 2025                                   |
| <b>Revisorssuppleant</b>                                  |           |                                        |
| Rikard Johelid, auktoriserad revisor Baker Tilly Borås AB |           | 2025                                   |
| <b>Valberedning</b>                                       |           |                                        |
| Soli Fransson                                             |           | 2025                                   |
| Matilda Svensson                                          |           | 2025                                   |

### Firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

### Stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades 2024-08-15 och kungjordes 2024-08-19.

### Fastighet och byggnader

Föreningen äger mark och fastigheterna Midgård 1 och Midgård 2 i Borås Stad. Fastigheterna består av 2 byggnader med 44 bostadsrättslägenheter. Midgård 1 är uppförd år 1884 och är k-märkt, Midgård 2 är uppförd 1989. Båda byggnaderna har värdeår 1989. Fastigheternas adress är Södra Kyrkogatan 26, Sandgårdsgatan 27 och Torggatan 37 i Borås.

| <u>Lägenhetsfördelning</u> | <u>Antal</u> |                   |           |
|----------------------------|--------------|-------------------|-----------|
| 2 rum och kök              | 19           | Total bostadsarea | 3 434 kvm |
| 3 rum och kök              | 14           | Total lokalarea   | 135 kvm   |
| 4 rum och kök              | 6            | Total tomtarea    | 1 524 kvm |
| 5 rum och kök              | <u>5</u>     |                   |           |
|                            | 44           |                   |           |

| <u>Övrigt</u> | <u>Antal</u>                                |
|---------------|---------------------------------------------|
| Garageplatser | 29 varav 6 platser med laddstolpe för elbil |
| P-platser     | 2                                           |
| Lokaler       | 8                                           |

### Försäkringar

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Årets största underhåll har varit utbyte av balkongpartier (balkongdörrar med intilliggande fönster).

Föreningen har bytt regelverk i samband med upprättande av årsredovisningen och tillämpar nu K3-regelverket, vilket innebär komponentavskrivning av fastigheten. Underhåll som är utbyte av en komponent aktiveras och skrivs av enligt fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som visar ett underhållsbehov på 32 mkr för de närmsta 30 åren. Föreningen tillämpar numera K3-regelverket med komponentavskrivning av fastigheten. Detta innebär att delar av underhållet kommer att aktiveras som en tillgång på föreningens byggnad. Avsättning till underhållsfonden görs för rena underhållskostnader och inte för byggnadskomponenter. Årets avsättning är framräknad utifrån det nya regelverket och avsätts med 160 tkr, ianspråktagande av fonden sker med 81 tkr för årets utförda underhåll.

#### Utfört underhåll:

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| Nya balkongpartier                               | 2025 |
| Utbyte till LED-belysning i gemensamma utrymmen  | 2024 |
| Installation av laddstolpar till 6 garageplatser | 2022 |
| Fasad plåtarbeten                                | 2020 |
| Fönsterbyte, Torggatan 37                        | 2018 |
| Hissar                                           | 2010 |
| Takrenovering, Torggatan 37                      | 1989 |
| Stambyte, Torggatan 37                           | 1989 |

#### Väsentliga avtal

|                                  |                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Västporten Fastighetsförvaltning | Teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel |
| Nätkraft Borås                   | El                                                       |
| Borås Energi och Miljö AB        | Fjärrvärme, vatten och sophämtning                       |
| Tele 2                           | Bredband, kabel-TV                                       |
| Kone AB                          | Hiss                                                     |
| Länsförsäkringar Älvsborg        | Fastighetsförsäkring                                     |

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemmar till 61 personer.

Under kalenderåret 2024 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år 1 st.

#### Föreningens ekonomi

Årets resultat blev en vinst med 331 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 804 tkr, exkluderas dessa blir resultatet 1 134 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningen byggnader och påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har två av föreningens lån villkorsändrats och i samband med detta gjordes en extra amortering med 282 tkr. Föreningen har även höjt sin planenliga amortering.

Återbetalning av andelarna i Riksbyggens intresseförening har skett under året med 1 mkr.

Årets kassaflöde blev positivt och ingen avgiftshöjning beslutades detta år.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                     | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning (tkr)                                      | 3 236          | 3 214          | 3 120          | 3 101          |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)                    | 331            | 241            | 595            | 574            |
| Soliditet (%)                                              | 65             | 63             | 62             | 58             |
| Årsavgift bostadsrätt (kr/kvm)                             | 723            | 723            | 723            | 723            |
| Årsavgift bostadsrätt inkl<br>bränsletillägg (kr/kvm)      | 838            | 833            | 808            | 808            |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                             | 3 294          | 3 508          | 3 628          | 4 169          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med<br>bostadsrätt (kr/kvm) | 3 424          | 3 646          | 3 771          | 4 333          |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                                  | 340            | 318            | 352            | 344            |
| Räntekänslighet (%)                                        | 4              | 4              | 5              | 5              |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                             | 269            | 266            | 238            | 236            |
| Årsavgifternas andel i % av totala<br>rörelseintäkter      | 89             | 89             | 89             | 89             |

Förklaring nyckeltal:

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift bostadsrätt inkl bränsletillägg (kr/kvm)

Årsavgifterna inklusive bränsletillägg dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 6 339 999            | 10 020 622                  | 5 888 003              | 240 636           | 22 489 260        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | 240 636                | -240 636          | 0                 |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | 330 504           | 330 504           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>6 339 999</b>     | <b>10 020 622</b>           | <b>6 128 639</b>       | <b>330 504</b>    | <b>22 819 764</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| balanserad vinst                  | 6 128 639        |
| årets vinst                       | 330 504          |
|                                   | <b>6 459 143</b> |
| disponeras så att                 |                  |
| avsättning till underhållsfond    | 160 000          |
| ianspråktagande av underhållsfond | -80 862          |
| i ny räkning överföres            | 6 380 005        |
|                                   | <b>6 459 143</b> |

Från detta år beslutar stämman om föreslagen vinstdeposition av underhållsfonden. Tidigare år har det gjorts i samband med upprättande av bokslut.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                                       | Not | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                       | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                                       | 2   | 3 236 173                 | 3 214 226                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                                | 3   | 3 419                     | 5 932                     |
|                                                                                       |     | <b>3 239 592</b>          | <b>3 220 158</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                                       | 4   | -1 804 848                | -1 854 011                |
| Övriga externa kostnader                                                              | 5   | -50 084                   | -447 738                  |
| Personalkostnader                                                                     | 6   | -69 756                   | -62 921                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 7   | -803 698                  | -577 351                  |
|                                                                                       |     | <b>-2 728 386</b>         | <b>-2 942 021</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>511 206</b>            | <b>278 137</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 8   | 84 818                    | 121 515                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            | 9   | -265 520                  | -159 015                  |
|                                                                                       |     | <b>-180 702</b>           | <b>-37 500</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>330 504</b>            | <b>240 637</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>330 504</b>            | <b>240 637</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>330 504</b>            | <b>240 636</b>            |

## Balansräkning

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                         |        |                   |                   |
|-----------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                      | 10, 11 | 29 874 683        | 29 543 527        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12     | 123 024           | 141 316           |
|                                         |        | <b>29 997 707</b> | <b>29 684 843</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                               |    |          |                  |
|-------------------------------|----|----------|------------------|
| Andra långfristiga fordringar | 13 | 0        | 1 044 000        |
|                               |    | <b>0</b> | <b>1 044 000</b> |

|                                    |  |                   |                   |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>29 997 707</b> | <b>30 728 843</b> |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |                |               |
|----------------------------------------------|--|----------------|---------------|
| Aktuella skattefordringar                    |  | 0              | 2 327         |
| Övriga fordringar                            |  | 996            | 12 651        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 176 113        | 77 664        |
|                                              |  | <b>177 109</b> | <b>92 642</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>4 960 773</b> | <b>4 843 642</b> |
|                                    |  | <b>5 137 882</b> | <b>4 936 284</b> |

|                         |  |                   |                   |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>35 135 589</b> | <b>35 665 127</b> |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

## Balansräkning

Not  
1

2025-06-30

2024-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

6 339 999

6 339 999

Fond för yttre underhåll

10 020 622

10 020 622

**16 360 621**

**16 360 621**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

6 128 639

5 888 003

Årets resultat

330 504

240 636

**6 459 143**

**6 128 639**

#### Summa eget kapital

**22 819 764**

**22 489 260**

#### Långfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut

15

8 252 500

1 412 600

#### Summa långfristiga skulder

**8 252 500**

**1 412 600**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

3 505 105

11 107 496

Leverantörsskulder

86 060

0

Aktuella skatteskulder

5 874

0

Övriga skulder

28 489

25 458

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

437 797

630 313

**4 063 325**

**11 763 267**

#### Summa kortfristiga skulder

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**35 135 589**

**35 665 127**

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-07-01  
-2025-06-30

2023-07-01  
-2024-06-30

### Den löpande verksamheten

|                                                     |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Rörelseresultat                                     | 511 206  | 278 136  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 803 698  | 577 351  |
| Erhållen ränta                                      | 115 988  | 94 773   |
| Erlagd ränta                                        | -249 685 | -160 903 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 181 207      789 357

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |          |         |
|---------------------------------------|----------|---------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | -115 636 | 114 241 |
| Förändring av kortfristiga skulder    | -113 385 | 88 490  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

952 186      992 088

### Investeringsverksamheten

|                                                  |            |         |
|--------------------------------------------------|------------|---------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -1 116 564 | -56 093 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | 1 044 000  | 0       |

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-72 564      -56 093

### Finansieringsverksamheten

|                   |          |          |
|-------------------|----------|----------|
| Amortering av lån | -762 491 | -430 000 |
|-------------------|----------|----------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-762 491      -430 000

### Årets kassaflöde

117 131      505 995

### Likvida medel vid årets början

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 4 843 642 | 4 337 648 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

### Likvida medel vid årets slut

4 960 773      4 843 642

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att förlänga lånefinansieringen som förfaller inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.  
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Stomme, 120 år                                  | 0,83%     |
| Värme, sanitet inkl stammar, 50 år              | 2%        |
| El, 40 år                                       | 2,5%      |
| Yttertak, 40 år                                 | 2,5%      |
| Fasad, 50 år                                    | 2%        |
| Fönster, 40 år                                  | 2,5%      |
| Balkonger, 50 år                                | 2%        |
| Dörrar, portar 40 år                            | 2,5%      |
| Styr-och övervakning, 25 år                     | 4%        |
| Hissar, 40 år                                   | 2,5%      |
| Balkongpartier, 40 år                           | 2,5%      |
| Inventarier, verktyg och installationer 5-15 år | 6,43%-20% |

### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 2 481 840                 | 2 481 840                 |
| Hyror lokaler                      | 141 465                   | 139 476                   |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 217 900                   | 215 400                   |
| Bränsleavgifter, bostäder          | 394 968                   | 377 510                   |
|                                    | <b>3 236 173</b>          | <b>3 214 226</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                            | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 342                     | 1 434                     |
| Övriga rörelseintäkter     | 77                        | 4 498                     |
|                            | <b>3 419</b>              | <b>5 932</b>              |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll                      | 80 862                    | 315 609                   |
| Reparationer                   | 188 771                   | 159 185                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 3 056                     | 3 056                     |
| Serviceavtal                   | 6 723                     | 23 408                    |
| Bevakning-jourkostnader        | 5 336                     | 7 820                     |
| El                             | 333 451                   | 327 671                   |
| Uppvärmning                    | 431 884                   | 447 626                   |
| Vatten och avlopp              | 195 632                   | 174 824                   |
| Sophantering och återvinning   | 74 389                    | 100 002                   |
| Fastighetsförsäkring           | 42 474                    | 28 976                    |
| Kabel-TV, bredband             | 79 224                    | 129 770                   |
| Fastighetsskatt                | 106 018                   | 80 938                    |
| Övrigt                         | 973                       | 3 527                     |
| Förvaltningsarvode drift       | 0                         | 51 599                    |
| Förvaltningsarvode *           | 256 055                   | 0                         |
|                                | <b>1 804 848</b>          | <b>1 854 011</b>          |

\* Föregående år redovisas förvaltningsarvode i not 5.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                              | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvode *         | 0                         | 408 868                   |
| Arvode yrkesrevisor          | 25 250                    | 20 200                    |
| Bankkostnader                | 4 652                     | 3 366                     |
| Övriga förvaltningskostnader | 20 182                    | 15 304                    |
|                              | <b>50 084</b>             | <b>447 738</b>            |

\* Förvaltningsarvode redovisas detta år i not 4.

#### Not 6 Övriga personalkostnader

|                                    | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden, fast              | 14 175                    | 13 500                    |
| Ersättningar för sammanträden      | 22 050                    | 18 000                    |
| Arvode till övriga förtroendevalda | 21 750                    | 20 800                    |
| Sociala kostnader                  | 11 781                    | 10 621                    |
|                                    | <b>69 756</b>             | <b>62 921</b>             |

### Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

|                            | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivning byggnader      | 785 408                   | 564 671                   |
| Avskrivning inventarier    | 11 219                    | 5 609                     |
| Avskrivning installationer | 7 071                     | 7 071                     |
|                            | <b>803 698</b>            | <b>577 351</b>            |

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                      | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter bank   | 84 754                    | 121 337                   |
| Övriga ränteintäkter | 64                        | 178                       |
|                      | <b>84 818</b>             | <b>121 515</b>            |

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                       | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader lån    | 265 404                   | 158 999                   |
| Övriga räntekostnader | 116                       | 16                        |
|                       | <b>265 520</b>            | <b>159 015</b>            |

### Not 10 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 41 762 233         | 41 762 233         |
| Inköp                                           | 1 116 564          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>42 878 797</b>  | <b>41 762 233</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -12 218 706        | -11 654 035        |
| Årets avskrivningar                             | -785 408           | -564 671           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 004 114</b> | <b>-12 218 706</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>29 874 683</b>  | <b>29 543 527</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 46 774 000         | 40 703 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 15 474 000         | 17 079 000         |
|                                                 | <b>62 248 000</b>  | <b>57 782 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 27 874 683         | 27 543 527         |
| Bokfört värde mark                              | 2 000 000          | 2 000 000          |
|                                                 | <b>29 874 683</b>  | <b>29 543 527</b>  |

Årets inköp avser nya balkongpartier.

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                                                           | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning                                      | 24 690 000        | 24 690 000        |
|                                                           | <b>24 690 000</b> | <b>24 690 000</b> |
| Uttagna men ej pantsatta pantbrev finns på 10 228 000 kr. |                   |                   |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 162 156        | 106 064        |
| Inköp                                           | 0              | 56 092         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>162 156</b> | <b>162 156</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -20 840        | -8 160         |
| Årets avskrivningar                             | -18 292        | -12 680        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-39 132</b> | <b>-20 840</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>123 024</b> | <b>141 316</b> |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                                                        | 2025-06-30 | 2024-06-30       |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Garantikapital i Riksbyggens Intresseförening, återbetalda i juni 2025 | 0          | 1 044 000        |
|                                                                        | <b>0</b>   | <b>1 044 000</b> |

**Not 14 Långfristiga skulder**

|                                                              | 2025-06-30       | 2024-06-30        |
|--------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen | 8 607 605        | 10 370 096        |
|                                                              | <b>8 607 605</b> | <b>10 370 096</b> |

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-06-30 | Lånebelopp<br>2024-06-30 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                         | 2,75           | 2026-09-01                | 4 125 000                | 4 225 000                |
| Stadshypotek                         | 3,78           | 2028-01-30                | 1 082 600                | 1 412 600                |
| Stadshypotek *                       | 2,74           | 2026-01-30                | 2 975 025                | 0                        |
| Stadshypotek                         | 2,78           | 2027-01-30                | 3 574 980                | 0                        |
| Nordea                               | 1,00           | 2025-01-22                | 0                        | 6 882 496                |
| Avgår kortfristig del                |                |                           | -3 505 105               | -11 107 496              |
|                                      |                |                           | <b>8 252 500</b>         | <b>1 412 600</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 3 505 105                | 11 107 496               |

\* Ett lån förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lånet som förfaller kommer dock att omvandlas till nytt lån efter löptidens slut.  
Föreningens planenliga amortering är 630 000 kr/år.

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Årsredovisningen beslutades den 29 oktober 2025

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Filipsson  
Ordförande

Lena Svensson

Malin Wahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Robert Johnsson  
Revisor

Alexander Kavoshfar  
Förtroendevald revisor

**UNDERSKRIFTER**

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Midgård Borås  
Org.nr 716409-9348

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Midgård Borås för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-07-01 - 2024-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-08 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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**

Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god redovisningssed i Sverige. 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 använder vi 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### ***Den förtroendevalda revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hur vida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Midgård Borås för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Robert Johnsson  
Revisor

---

Alexander Kavoshfar  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Document ID 09222115557560970390

## Dokument

### Revisionsberättelse Brf Midgård Borås 20250630

Huvuddokument

5 sidor

Startades 2025-10-29 09:04:57 CET (+0100) av Robert

Johnsson (RJ)

Färdigställt 2025-10-29 10:23:17 CET (+0100)

## Signerare

### Robert Johnsson (RJ)

Baker Tilly Borås AB

Personnummer 8902155558

Org. nr 5564333325

robert.johnsson@bakertilly.se

+46708565346



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT JOHNSON"

Signerade 2025-10-29 10:23:17 CET (+0100)

### Alexander Kavoshfar (AK)

Personnummer 7606101256

ali.kavoshfar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Alexander Kavoshfar"

Signerade 2025-10-29 10:17:46 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

