

Bostadsrättsföreningen Midväst

Org.nr: 716420-2116

ÅRSREDOVISNING

2024

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Midväst får härmed avlämna
årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

Årsredovisningen omfattar:

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Midväst (716420-2116) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-18.

Styrelsen har utgjorts av:

Krister Nilsson	Ordförande
Tommy Kneck	Ledamot
Axel Svensson	Ledamot – avgick under året
Martha Lieb	Ledamot
Mathias Eriksson	Suppleant
Marcus Bergdahl	Ledamot - tillträdde under året

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden, varav 1 per capsulam. Revisor har varit Barbro Sjöland, vald vid föreningsstämman.

Handwritten signature and initials, likely of the auditor Barbro Sjöland, located at the bottom right of the page.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärder
2020	Fullständig renovering av hissarna i gatuhuset och gårdshuset. Elektronik och pumpmaskineri, samt inredning i hisskorg utbytt och moderniserad. Byte av samtliga radiatorventiler samt termostater i hela fastigheten, och byte av ventiler på befintliga handdukstorkar på varmvattenssystemet.
2021	Byte av fläktar på gatuhusets tak. Genomgång av ventilation och rengöring av ventilationskanaler i båda husen.
2022	Borttagande av sopsnurra för anpassning till nya regler för separat hantering av matavfall, och kärl inköpta för sophantering och källsortering. Målning av soprum och cykelrum, samt kodlås och dörrautomatik för soprum. Under året gjordes av OVK-kontroll och en miljöinspektion genomfördes av Miljöförvaltningen.
2023	Stamspolning och filmning av stammarna, vilket visade att fastigheten inte är i behov av att renovera stammarna. Dåligt fungerande ventilationen på gårdshuset har åtgärdats och fläktar har bytts ut.
2024	Värmekablarna i häng- och stuprännor byttes ut under året då de gamla inte längre fungerade tillfredsställande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Föreningen kommer under våren 2025 att förlänga sitt avtal med Telia avseende bredband, och uppgradera till 300/300 Mbps för alla lägenheter, samt ny router och TV-box.

Inträden och utträden

Under perioden beviljades Foodinnov AB tillträde som medlem i föreningen avseende bostadsrättslokal 10. Jonas Magnusson beviljades tillträde som medlem avseende lägenhet B1202. Axel Svensson och Donika Tahiraj beviljades utträde ur föreningen och Caroline Lind beviljades inträde i föreningen avseende lägenhet A1001.

Förvaltning

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

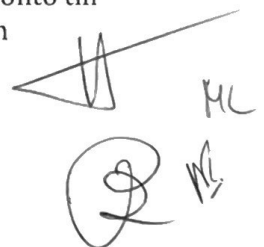
Övrigt

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

Ekonomi

Föreningen är solid och har en god ekonomi. För 2024 redovisar föreningen ett underskott på 23 879 SEK. Styrelsens uppfattning är att föreningens ekonomi är i balans och har en långsiktighet som överensstämmer med underhållsplanen.

Föreningen har skulder till kreditinstitut uppgående till 3 791 147 SEK och soliditeten i föreningen är 84,8%. Vid årets slut uppgick summan av banksaldo och avräkningskonto till 425 125 SEK. Föreningen har en långsiktig investerings- och underhållsplan med en underhållshorisont på omkring 40 år.



Flerårsöversikt, resultat och ställning

Resultat och ställning, kSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1034	988	967	951	940
Resultat efter finansiella poster	-51	-78	-40	-2	-86
Balansomslutning	26 870	27 039	26 608	26 671	26 634
Lån	3 791	3 829	3 354	3 366	3 379
Banksaldo	425	530	216	293	303
Soliditet	84,8%	84,3%	86%	86%	86,1%
Årsavgift kr/kvm	542	490	480	475	475
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 107	2 128	1 864	1 871	1 878
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 280				
Räntekänslighet %	4%	4%	4%	4%	4%
Energikostnad kr/kvm	210	211	200	193	156
Sparande per kvm	54	23	64	91	
Årsavgifter av totala intäkter %	87%	88%	89%	90%	91%

MB
ML
2

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	23 387 000	1 200 734	-1 702 710	-77 970	22 807 054
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>					
Reservering/uttag fond för yttre underhåll		164 000	-164 000		
Balanseras i ny räkning			-77 970	77 970	
Årets resultat				-23 879	-23 879
Belopp vid årets utgång	<u>23 387 000</u>	<u>1 364 734</u>	<u>-1 944 680</u>	<u>-23 879</u>	<u>22 783 175</u>

M3 


ML

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</i>	
Ansamlad förlust	-1 944 680
Årets förlust	<u>-23 879</u>
Totalt	-1 968 559
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	164 000
- i ny räkning överföres	<u>-2 132 559</u>
Summa	-1 968 559

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized 'A' and 'B' followed by a circled '2'.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 034 393	988 180
Övriga rörelseintäkter		<u>1 410</u>	<u>13 264</u>
Summa rörelseintäkter		1 035 803	1 001 444
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-894 484	-910 174
Övriga externa kostnader	4	-6 479	-3 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	<u>-120 968</u>	<u>-120 140</u>
Summa rörelsekostnader		-1 021 931	-1 033 599
Rörelseresultat		13 872	-32 155
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	6 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 008	4 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-69 818</u>	<u>-56 482</u>
Summa finansiella poster		-64 810	-45 814
Resultat efter finansiella poster		-50 938	-77 969
Resultat före skatt		-50 938	-77 969
Skatt	6	27 060	-
Årets resultat		-23 879	-77 970

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 869 963	25 945 078
Inventarier, maskiner och installationer	8	549 872	526 511
Summa materiella anläggningstillgångar		26 419 835	26 471 589
Summa anläggningstillgångar		26 419 835	26 471 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	426 447	544 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 117	19 542
Summa kortfristiga fordringar		447 564	563 937
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		2 611	3 861
Summa kassa och bank		2 611	3 861
Summa omsättningstillgångar		450 175	567 798
SUMMA TILLGÅNGAR		26 870 010	27 039 387

ML

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 387 000	23 387 000
Fond för yttre underhåll		1 364 734	1 200 734
Summa bundet eget kapital		24 751 734	24 587 734
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 944 680	-1 702 710
Årets resultat		-23 879	-77 970
Summa fritt eget kapital		-1 968 559	-1 780 680
Summa eget kapital		22 783 175	22 807 054
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 438 775	3 825 546
Summa långfristiga skulder		2 438 775	3 825 546
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	1 352 372	-
Leverantörsskulder		49 425	147 109
Skatteskulder		51 260	127 300
Övriga skulder		5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 003	127 378
Summa kortfristiga skulder		1 648 060	406 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 870 010	27 039 387

Handwritten signature and initials, possibly 'MB' and 'ML', with a large 'Q' or '2' below them.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 871	-32 156
Avskrivningar	120 968	120 140
Erlagd ränta och ränteintäkter	-64 810	-45 814
Skatt föregående år	27 060	-
	<u>97 089</u>	<u>42 170</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97 089	42 170
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	12 800	39 370
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-94 552	101 998
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-13 416	-70 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 921	112 542
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-69 213	-273 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 213	-273 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	500 000
Amortering av låneskulder	-37 532	-25 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 532	474 968
Årets kassaflöde	-104 824	313 760
Likvida medel vid årets början	529 949	216 188
Likvida medel vid årets slut	425 125	529 948

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Handwritten signature and initials, possibly 'ML' and 'Q', with a large 'X' mark above them.

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	21 755 480	0,1%
Ombyggnad	144 069	5%
Installationer (Passersystem) (2017)	84 010	10%
Undercentral (2017)	162 930	3,33%
Underhållsfria fönster (2018)	248 285	1,43%
Ombyggnad hissar (2020)	928 252	4%
Installation rökgasfläktar,badruksfläktar (2021)	167 125	3,33%
Installation av dörrautomatik för vårt soprum (2022)	91423	3,33%
Sopkärl (2022)	38953	33%
Installation av nya fläktar i gårdshuset (2023)	273750	3,33%
Värmeslingor till stuprör (2024)	69213	10%

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Handwritten signature and initials: A stylized signature above the initials "ML".

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	961 909	882 089
Fastighetsskatt lokaler	-	40 340
IT/Bredband	63 720	63 336
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 764	2 415
Summa	1 034 393	988 180

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	46 998	38 645
Städning	58 474	56 580
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 024	2 793
Trädgårdsskötsel	1 119	935
Snöröjning	-	14 185
Reparationer	76 138	101 180
El	44 431	68 220
Uppvärmning	284 068	271 384
Vatten	49 533	40 185
Sophämtning	41 073	28 967
Försäkringspremie	45 167	30 331
Fastighetsavgift bostäder	24 450	23 835
Fastighetsskatt lokaler	26 810	40 340
Övriga fastighetskostnader	2 695	19 715
Kabel-tv/Bredband/IT	64 157	74 728
Förvaltningsarvode ekonomi	74 959	72 026
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	-
Panter och överlåtelse	7 521	4 500
Teknisk förvaltning utöver avtal	5 000	-
Juridiska åtgärder	16 031	12 281
Övriga externa tjänster	12 348	9 344
	894 484	910 174
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	894 484	910 174

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	3 311	3 285
Besiktnings- och utredningskostnader	3 168	-
Summa	6 479	3 285

Handwritten signatures and initials, including a large stylized 'M' and 'MC'.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Under året har föreningen identifierat att felaktig avskrivningsprocent har tillämpats under tidigare år för vissa materiella anläggningstillgångar. Den faktiska avskrivningen har varit högre än vad som tidigare angivits i årsredovisningens redovisningsprinciper. En korrigering har därför gjorts under räkenskapsåret 2024, vilket medfört en justering av ackumulerade avskrivningar med 44 kr.

Not 6 Skatt

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen erhållit en skatteåterbäring om 27 060 kr. Beloppet avser en korrigering av tidigare skatt för beskattningsåret 2023, där ett fel i föregående års skatteberäkning upptäckts och rättats.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 755 480	21 755 480
-Ombyggnad	1 483 536	1 483 536
-Mark	3 748 250	3 748 250
	<u>26 987 266</u>	<u>26 987 266</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 042 188	-967 128
-Årets avskrivning enligt plan	-75 115	-75 060
	<u>-1 117 303</u>	<u>-1 042 188</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 869 963	25 945 078
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 048 000	34 048 000
Mark	54 986 000	54 986 000
	<u>89 034 000</u>	<u>89 034 000</u>
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	2 681 000	4 034 000
	<u>87 681 000</u>	<u>89 034 000</u>

Handwritten signature and initials: 

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	659 679	385 929
-Nyanskaffningar	69 213	273 750
Vid årets slut	728 892	659 679
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-133 167	-88 088
-Årets avskrivning enligt plan	-45 853	-45 080
Vid årets slut	-179 020	-133 168
Redovisat värde vid årets slut	549 872	526 511

Not 9 Övriga fordringar

	2024	2023
Skattekonto	3 933	18 307
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	422 514	526 088
Redovisat värde vid årets slut	426 447	544 395

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

Not 10 Kassa och bank

	2024	2023
Handelsbanken	2 611	3 861
Summa	2 611	3 861

Handwritten signature and initials: A stylized signature above the letters "MB MC" which are circled.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	1,11%	2 438 775	-	2 438 775
Stadshypotek	2025-03-30	4,30%	889 872	12 532	899 271
Stadshypotek	2026-10-30	2,86%	462 500	25 000	487 500
			3 791 147	37 532	3 825 546
Varav långfristig del			2 438 775		2 438 775
Varav kortfristig del			1 352 372		1 386 771
			3 791 147		3 825 546

Kommande års planerade amortering 37 532

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

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2024	2023
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Summa ställda säkerheter	4 000 000	4 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signature and initials:
② ML

Underskrifter

Stockholm 2025-05-08



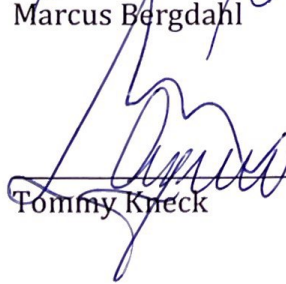
Krister Nilsson



Marcus Bergdahl

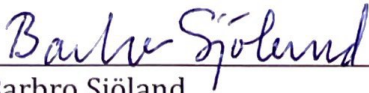


Marta Lieb



Tommy Kneek

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05- 22



Barbro Sjöland

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

BRF Midväst

Organisationsnummer 716420-2116

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Midväst för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Mina rekommendationer är följande:

- Föreningsstämman fastställer årets resultaträkning och balansräkning
- Resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025-05-22



Barbro Sjöland, Revisor