

Årsredovisning 2024

Brf Midgårdsvägen

716000-0613



Välkommen till årsredovisningen för Brf Midgårdsvägen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-07-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Frigga 2	1954	TÄBY

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 87 bostadsrätter om totalt 5 165 kvm och 5 lokaler om 726 kvm. Byggnadernas totalyta är 5891 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Isaksson	Ordförande
Fredrik Holmlund	Kassör
Klara Tegnér	Sekreterare
Conny Liljeheden	Styrelseledamot
Eva Fällman	Styrelseledamot
Peter Isaksson	Styrelseledamot
Caroline Karlsson	Suppleant

Valberedning

Kajsa Tegnér

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen är aktuell.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av samtliga slavenheter (4st) till bergvärmen
Byte av armaturer i garagen
- 2023** ● Byte av master-enhet (1st) till bergvärmen
Byte av armaturer i allmänna utrymmen från lysrör till LED
Stamspolning
Upprustning av sopsorteringshusen (målning golv samt elinstallation)
- 2022** ● Sopsortering
Bilbommar utrymningsväg
Mangelbyte
- 2021** ● Byte låssystem
- 2019** ● Fönsterbyte
- 2014** ● Stambyte: el, avlopp och VVC
- 2008** ● Bergvärme installation

Planerade underhåll

- 2025** ● Takomläggning
- 2025-2026** ● Borrhålskomplettering bergvärme
- 2027** ● Byte av dränering

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stena Recycling AB
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Peter Mihnost
Jour VVS	Securitas
Maskiner och underhåll tvättstuga	Electrolux Laundry Systems
Lokalvård	Smv Service
Värmecentral	Rörfirman Gillinge AB
Nyckelhantering	Täby Danderyd lås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har det skett en avgiftshöjning på 10% för bostadsrätterna för att kompensera ökade räntekostnader samt kostnader för planerat underhåll. Hyran för hyresrätten har höjts med 10% och de resterande lokalerna har även fått hyreshöjningar.

Merparten av våra lån var bundna under 2024. Vi har ett rörligt lån som vi amorterar på.

Detta har gett styrelsen möjlighet att planera för kostnader vilket har resulterat i att kassan vuxit med 1 000kr inom loppet av ett år.

Förändringar i avtal

Under juni avslutade vi vårt samarbete med Ronqvist Rör AB som skött driften av värmecentralen sedan årsskiftet 2022/2023.

Den nya firman Rörfirman Gillinge AB, är ett aktoriserat Nibe serviceombud vilket är relevant då vi genomgående har Nibe-produkter i värmecentralen.

Övriga uppgifter

Värmecentralen:

I samband med att Rörfirman Gillinge tog över driften av värmecentralen såg de över anläggningen, genomförde mindre ingrepp och åtgärdade en del fel. I och med denna översyn skapades bra förutsättningar för att undvika driftstörningar, något vi haft problem med tidigare säsonger. De reparerade även två luftvärmepumpar utan extra kostnad. Det togs även fram en strategi; att testa anläggningen under en säsong för att kunna ta bättre åtgärdsbeslut till 2025.

Vi installerade även en router för att kunna koppla upp systemet till Nibe MyUplink, varifrån styrelsen kan övervaka anläggningen, se över temperaturkurvor och få larmnotiser.

Övrigt:

- Slutbesiktning av fönster har genomförts och fel som upptäcktes åtgärdas enligt garantin
- Skyddsrumsinventering har genomförts för alla tre skyddsrum

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 684 125	4 635 461	4 422 596	4 385 858
Resultat efter fin. poster	-902 036	-3 597 954	-1 348 701	-40 387
Soliditet (%)	33	0,15	12	13
Yttre fond	984 748	897 437	633 926	469 641
Taxeringsvärde	87 837 000	87 837 000	87 837 000	78 315 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	995	793	766	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	84,3	88,1	88,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 463	7 377	7 133	7 168
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 445	6 468	6 159	6 190
Sparande per kvm totalyta, kr	185	-371	-8	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	157	194	212	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	31	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	29	36	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	193	254	249	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,69	2,26	1,11	0,79
Räntekänslighet (%)	7,50	9,32	9,32	9,36

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.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningens räntekostnader ökat markant vilket har påverkat resultatet negativt, och även det här året har påverkats av kostnader för underhåll av värmesystemet. Dock är det värt att nämna att det negativa resultatet även genereras av kostnaderna för avskrivningarna.

De höga kostnaderna för underhållet av värmesystemet kommer främst från det underhåll som gjordes kring årsskiftet 2023/2024. Styrelsen har under 2024 bytt serviceombud för driften av värmecentralen, vilket har lett till minskade kostnader för vintern 2024/2025. Styrelsen har även gjort en utredning över värmesystemen för att få mer kostnadseffektiva lösningar med bättre förutsägbarhet för kommande investeringar och underhåll.

För att motverka kostnadspåverkan av räntor och underhåll beslutade styrelsen att höja avgifterna för bostadsrätterna med 10% från och med mars 2024.

Styrelsen planerar även att höja priserna på parkerings- och garageplatser och ser över möjligheten att hyra ut garageplatser till ickemedlemmar. Under 2025 kommer styrelsen att utvärdera effekten av dessa prishöjningar för att vidare planera behoven framöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	176 957	-	-	176 957
Fond, yttre underhåll	897 437	-	87 311	984 748
Uppskrivningsfond	0	19 835 520	-	19 835 520
Reservfond	34 939	-	-	34 939
Balanserat resultat	2 553 453	-3 597 954	-87 311	-1 131 811
Årets resultat	-3 597 954	3 597 954	-902 036	-902 036
Eget kapital	64 833	19 835 520	-902 036	18 998 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 131 811
Årets resultat	-902 036
Totalt	-2 033 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	263 511
Att från yttre fond i anspråk ta	-682 185
Balanseras i ny räkning	-1 615 173
	-2 033 847

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 684 125	4 635 461
Övriga rörelseintäkter	3	1	228 256
Summa rörelseintäkter		5 684 126	4 863 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 458 498	-5 949 445
Övriga externa kostnader	9	-314 828	-274 578
Personalkostnader	10	-173 149	-164 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 236 972	-1 237 024
Summa rörelsekostnader		-5 183 447	-7 625 390
RÖRELSERESULTAT		500 679	-2 761 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 800	3 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 404 515	-839 758
Summa finansiella poster		-1 402 715	-836 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-902 036	-3 597 954
ÅRETS RESULTAT		-902 036	-3 597 954

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	55 952 675	37 350 887
Markanläggningar	13	0	-1
Maskiner och inventarier	14	25 155	28 395
Pågående projekt		335 631	300 031
Summa materiella anläggningstillgångar		56 313 460	37 679 312
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 313 460	37 679 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 266	21 682
Övriga fordringar	15	1 497 925	2 777 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	95 441	83 224
Summa kortfristiga fordringar		1 632 632	2 882 491
Kassa och bank			
Kassa och bank		72 141	98 616
Summa kassa och bank		72 141	98 616
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 704 773	2 981 107
SUMMA TILLGÅNGAR		58 018 233	40 660 419

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 957	176 957
Uppskrivningsfond		19 870 459	34 939
Fond för yttre underhåll		984 748	897 437
Summa bundet eget kapital		21 032 164	1 109 333
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 131 811	2 553 453
Årets resultat		-902 036	-3 597 954
Summa ansamlad förlust		-2 033 847	-1 044 500
SUMMA EGET KAPITAL		18 998 317	64 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	30 600 000	20 600 000
Summa långfristiga skulder		30 600 000	20 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 370 000	17 505 000
Leverantörsskulder		165 255	1 660 596
Skatteskulder		15 852	9 405
Övriga kortfristiga skulder		2 110	77 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	866 699	743 002
Summa kortfristiga skulder		8 419 916	19 995 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 018 233	40 660 419

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	500 679	-2 761 673
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 236 972	1 237 024
	1 737 651	-1 524 649
Erhållen ränta	1 800	3 478
Erlagd ränta	-1 311 607	-827 068
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	427 844	-2 348 240
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 210	-1 496
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 533 579	1 244 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 154 945	-1 104 921
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 600	-97 006
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 600	-97 006
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-135 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-135 000	1 820 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 325 545	618 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 876 141	2 258 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 550 597	2 876 141

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Midgårdsvägen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	0,01 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 062 711	4 089 274
Hysesintäkter, bostäder	88 200	84 000
Hysesintäkter, lokaler	261 982	241 115
Hysesintäkter, p-platser	233 520	193 902
Värme	8 712	8 712
Övriga intäkter	29 000	18 458
Summa	5 684 125	4 635 461

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	1
Elprisstöd	0	228 255
Summa	1	228 256

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	202 449	194 455
Besiktning och service	84 340	24 792
Städning	118 380	144 375
Övrigt	27 832	3 892
Trädgårdsarbete	199	16 813
Snöskottning	127 083	106 288
Summa	560 283	490 615

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	122 801
Försäkringsskador	0	23 232
Lokaler	0	21 525
Tvättstuga	45 377	29 104
Dörrar och lås/porttele	41 981	41 793
VA	7 191	52 179
Värme	49 541	2 582 141
Ventilation	3 750	37 500
Summa	147 840	2 910 275

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	47 491	0
VA	0	63 625
Värme	575 432	0
El	59 262	112 575
Summa	682 185	176 200

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	922 814	1 143 744
Uppvärmning	0	180 132
Vatten	215 232	173 408
Sophämtning	353 724	310 927
Summa	1 491 770	1 808 211

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	94 712	86 062
Kabel-TV	309 898	309 880
Fastighetsskatt	171 810	168 202
Summa	576 420	564 144

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	30 359	34 581
Övriga förvaltningskostnader	129 724	110 124
Juridiska kostnader	26 356	8 281
Revisionsarvoden	27 500	26 875
Ekonomisk förvaltning	100 888	94 716
Summa	314 828	274 578

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	133 000	125 500
Sociala avgifter	40 149	38 843
Summa	173 149	164 343

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 402 848	839 758
Övriga räntekostnader	1 667	0
Summa	1 404 515	839 758

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 508 033	55 508 033
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 508 033	55 508 033
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 157 146	-16 923 362
Årets avskrivning	-1 233 732	-1 233 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 390 878	-18 157 146
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 117 155	37 350 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>720 000</i>	<i>720 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 013 000	45 013 000
Taxeringsvärde mark	42 824 000	42 824 000
Summa	87 837 000	87 837 000

Styrelsen har valt att skriva upp marken till en del av taxeringsvärdet för att kunna öka sin soliditet och sin ekonomiska ställning.

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 186 358	1 186 358
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 186 358	1 186 358
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 186 359	-1 186 359
Årets avskrivning	1	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 186 358	-1 186 359
Utgående restvärde enligt plan	0	-1

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	225 692	225 692
Utgående anskaffningsvärde	225 692	225 692
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-197 298	-194 058
Avskrivningar	-3 240	-3 240
Utgående avskrivning	-200 538	-197 298
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 155	28 395

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 225	60
Skattefordringar	4 244	0
Nabo Klientmedelskonto	1 174 806	1 724 086
Borgo	303 650	1 053 440
Summa	1 497 925	2 777 585

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 728	14 873
Städning	10 451	0
Försäkringspremier	16 035	14 552
Kabel-TV	25 831	25 824
Förvaltning	28 396	27 975
Summa	95 441	83 224

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2027-01-25	3,51 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,46 %	5 370 000	5 505 000
Swedbank	2026-02-25	3,81 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2026-02-25	3,81 %	6 600 000	6 600 000
Swedbank	2027-01-25	3,51 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2026-02-25	3,81 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-12-22	3,60 %	2 000 000	2 000 000
Summa			37 970 000	38 105 000
Varav kortfristig del			7 370 000	17 505 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 070 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 525
Fastighetsskötsel	16 800	16 311
El	109 092	158 995
Utgiftsräntor	172 292	79 383
Förutbetalda avgifter/hyror	568 515	482 788
Summa	866 699	743 002

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 105 000	38 105 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under första kvartalet 2025 har vi utfört: • Rensning av ventilationskanalerna samt Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) • Energideklaration av fastigheten • Energiutredning (åtgärder för att dra ner på kostnader för uppvärmning och elförbrukning) • Takbesiktning för samtliga tak

Underskrifter

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

Conny Liljeheden
Styrelseledamot

Eva Fällman
Styrelseledamot

Fredrik Holmlund
Kassör

Klara Tegnér
Sekreterare

Marie Isaksson
Ordförande

Peter Isaksson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Midgårdsvägen, org. nr 716000-0613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Midgårdsvägen för år 2024.

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 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 utvärderar, 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

Våra 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 våra uttalanden. 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 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Midgårdsvägen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 försumelse 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.

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 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor