



Välkommen till årsredovisningen för BF Midgård upa

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

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

Innehåll

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1906-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1906-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2008-02-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MIDGÅRD 20	1907	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 188 kvm och 1 lokal om 44 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 232 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anja Dahlstedt	Ordförande
Erik Lennart Hellman	Kassör
Örjan Lopes Hast	Sekreterare
Dennis Friberg	Styrelseledamot
Heidi Ulf	Styrelseledamot-avgått ur styrelsen 2026-03-07
Anna Eriksson	Suppleant
Tina Merup	Suppleant

Valberedning

Calle Nathanson
Gunvor Westlund
Marie George

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fredrik Olofsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB
Filip Sannerud Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-08. Hantering av, vid årsstämman återremitterat ärende, angående vindskonvertering för finansiering av underhåll.

Extra föreningsstämma hölls 2026-01-21. En andra extra föreningsstämma angående vindskonverteringen .. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1992-1993 ● Rörstambyte samt ombyggnad av samtliga toilett/duschrum
Elstambyte
- 1993 ● Ombyggnad av trapphuset mot Dalagatan
Gemensamhetsutrymme med bastu
- 1994 ● Tvättstugerenovering
- 1998-1999 ● Fasadrenovering med bibehållen stuckatur och kalkfärg, fönsterrenovering, gårdsfasaden renoveras med KC-färg, soprum byggdes
- 1999 ● Huset blir Q-märkt till grön nivå
- 2000 ● Omläggning av takfotsplåten
- 2005 ● Rörstamsrensning
- 2007 ● Byte kodlås Frejgatan
Elslingor i två stuprör Frejgatan
Målning tak
- 2007-2008 ● Byte av fjärrvärmepump (cirkulationspump)
- 2007-2010 ● Balkonger mot gården byggdes
- 2008 ● Målning av portdörr Frejgatan

- 2009** ● Bauer,fysikalisk vattenbehandlingsutrustning installerades
- 2010** ● Tryckstegringspump installerad
Elslingor i samtliga stuprör
Nya maskiner i tvättstugan
- 2011** ● Bättringsmålning av lägenhetsdörrarna utvändigt
- 2013** ● Byte av värmecentral
- 2014-2015** ● Renovering och ommålning av fönster
- 2015** ● Renovering av betong samt justering av stenbeläggning på gården och lagning av en gårdsbrunn
Lagning av källargolv
Uppsatt postboxar Dalagatan vä. uppg. samt Frejgatan
Omplanering och renovering av soprummet
- 2016** ● Trapphusfönstren målade utvändigt och invändigt
OVK Obligatorisk ventilationskontroll
- 2017** ● Komplettering av taksäkerhet med vajersystem, takstegar och snörasskydd
- 2018** ● LED-armatur med sensor installerad i trapphusen
Fibernetverk installerat
Cellgummibeklädnad runt rör i bastuutrymmet
- 2019** ● Rått-lås insatta i tre rör i källaren
Omläggning av del av plåttaket
Energideklaration
- 2020** ● LED-armatur med sensor installerad i källaren
Filmning av rören i källaren
- 2021** ● Spolat avloppsstam Frejgatan
- 2023** ● Byte av belysningsarmaturer på innergård samt LED-armatur med sensor installerad i soprum
Byte av styrsystem för värme
Spolning av samtliga avloppsstammar
- 2024** ● Byte av bastuaggregat
Byte av värmeledning på taket
Rengöring av ventilationskanaler
Lagning av stengolv i trapphusen
Byte av tvättmaskiner

Planerade underhåll

- 2028 ● Takplåt, byte
Fönster och fönsterdörrar, målning
- 2030 ● Trapphus, målning
- 2035 ● Värmestammar, byte
- 2039 ● Fasad framsida och gård, byte
- 2043 ● Elstammar, byte
Fjärrvärmecentral, byte
Vatten- och avloppsstammar, byte

Avtal med leverantörer

Bredband	Internetport Sweden AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Kommunikationsplattform för föreningen	Boappa
Revisor	Azets (fd KPMG)
Serviceavtal tak och avtal snöröjning tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Serviceavtal takvärme	El-Pe AB
Serviceavtal TV	Tele2
Serviceavtal tvättmaskiner	Samuelssons Vitvaruservice AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Sophantering	Liselotte Löf Bolagen AB
Trapphusstädning	Rena Hem Est. 2007 AB
Vatten samt hantering av matavfall	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Genomfört övergång till det nya obligatoriska redovisningsregelverket K3.Ny underhållsplan framtagen för perioden 2025-2074. Ett lån omförhandlat med höjd ränterabatt i samband med villkorsändringsdag.

Förändringar i avtal

Avtal om fiber med Internetport Sweden AB omförhandlat. Avtal för tvättmaskinsservice tecknat med Samuelssons Vitvaruservice AB. Avtal med Rena Hem AB utökat med städning av tvättstugan.

Övriga uppgifter

Fördjupad utredning har genomförts av möjligheterna att konvertera vinden för att finansiera den långsiktiga underhållsplanen. Detta efter att årsstämman den 7 april återremitterade styrelsens förslag med uppdrag att återkomma med förnyad underhållsplan, förslag på hissavgift samt riskanalys för projektet. Styrelsen presenterade fördjupat förslag vid extrastämman den 8 december. 85% av ombuden på stämman röstade för styrelsens förslag. En ytterligare extrastämma genomfördes 2026-01-21, då 82% av ombuden röstade för styrelsens förslag. Styrelsen har efter detta tecknat avtal med Simon Crest AB för att gå vidare med framtagande av förfrågningsunderlag, anbudsförfarande och försäljning av vinden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 867 786	1 814 483	1 740 449	1 729 860
Resultat efter fin. poster	423 578	57 603	-18 105	284 630
Soliditet (%)	10	0	0	-
Yttre fond	1 576 533	1 393 641	1 096 182	798 723
Taxeringsvärde	100 293 000	99 153 000	99 153 000	99 153 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	767	739	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	91,7	91,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	840	843	1 304	1 308
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	823	827	1 278	1 282
Sparande / kvm totalyta, kr	201	147	52	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	28	33	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	204	230	183	161
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	37	17	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	282	295	232	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	4,61	3,68	-
Räntekänslighet (%)	1,06	1,10	1,77	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	228 900	-	-	228 900
Upplåtelseavgifter	880 800	-	-	880 800
Balkongfond	330 602		22 700	353 302
Fond, yttre underhåll	1 393 641	-117 987	300 879	1 576 533
Balanserat resultat	-3 057 941	175 590	-300 879	-3 183 230
Årets resultat	57 603	-57 603	423 578	423 578
Eget kapital	-166 395	0	446 278	279 883

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 882 351
Årets resultat	423 578
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 879
Totalt	-2 759 652

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 759 652

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 867 786	1 814 483
Övriga rörelseintäkter	3	18 184	14 480
Summa rörelseintäkter		1 885 970	1 828 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 216 776	-1 393 532
Övriga externa kostnader	9	-169 842	-164 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22 776	-125 112
Summa rörelsekostnader		-1 409 394	-1 682 743
RÖRELSERESULTAT		476 576	146 220
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		8 460	19 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-61 458	-108 268
Summa finansiella poster		-52 998	-88 616
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		423 578	57 603
ÅRETS RESULTAT		423 578	57 603

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	677 526	689 970
Maskiner och inventarier	12	92 994	103 326
Summa materiella anläggningstillgångar		770 520	793 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		773 320	796 096
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1 654	51 880
Övriga fordringar	14	1 807 849	1 427 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	125 666	112 067
Summa kortfristiga fordringar		1 931 861	1 591 756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 931 861	1 591 756
SUMMA TILLGÅNGAR		2 705 181	2 387 852

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 109 700	1 109 700
Fond för yttre underhåll		1 576 533	1 393 641
Balkongfond		353 302	330 602
Summa bundet eget kapital		3 039 535	2 833 943
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 183 230	-3 057 941
Årets resultat		423 578	57 603
Summa ansamlad förlust		-2 759 652	-3 000 338
SUMMA EGET KAPITAL		279 883	-166 395
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	500 000	500 500
Summa långfristiga skulder		500 000	500 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 337 500	1 345 000
Leverantörsskulder		85 168	208 289
Skatteskulder		11 607	8 001
Övriga kortfristiga skulder		0	2 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	491 023	490 087
Summa kortfristiga skulder		1 925 298	2 053 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 705 181	2 387 852

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	476 576	146 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	22 776	125 112
	499 352	271 332
Erhållen ränta	8 460	19 652
Erlagd ränta	-62 111	-111 091
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	445 701	179 892
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 852	-135 712
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-120 296	215 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	365 257	259 199
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-103 326
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-103 326
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	22 700	23 180
Amortering av lån	-8 000	-1 008 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 700	-984 820
ÅRETS KASSAFLÖDE	379 957	-828 947
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 420 546	2 249 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 800 503	1 420 546

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,10 %
Yttertak	1,26 %
Fasader	0,34 %
Balkonger	0,10 %
Fönster	1,26 %
Stamledningar VA	0,27 %
Stamledningar Värme	0,46 %
Styr & övervakning	0,27 %
EI	0,27 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 633 418	1 579 240
Hysesintäkter lokaler	146 592	144 324
Deb. fastighetsskatt	12 804	11 412
Bredband	74 385	74 820
Dröjsmålsränta	0	116
Överlåtelseavgift	0	4 179
Administrativ avgift	588	392
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	1 867 786	1 814 483

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	5 106	1 702
Återbäring försäkringsbolag	13 078	12 778
Summa	18 184	14 480

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 225
Städning enligt avtal	51 336	55 476
Städning utöver avtal	8 593	0
Besiktningar	4 376	10 313
Brandskydd	0	11 350
Gårdkostnader	5 477	14 248
Gemensamma utrymmen	0	1 478
Snöröjning/sandning	14 694	64 714
Serviceavtal	36 366	2 472
Mattvätt/Hyrmattor	0	22 920
Förbrukningsmaterial	1 156	0
Summa	121 999	189 196

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	33 988
Tvättstuga	1 963	2 356
Dörrar och lås/porttele	0	2 322
Bastu/pool	0	11 510
VVS	0	8 783
Ventilation	28 542	3 000
Elinstallationer	5 986	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 935	0
Tak	0	2 935
Skador/klotter/skadegörelse	0	40 613
Summa	38 425	105 507

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	2 011	0
Tvättstuga	0	1 936
Ventilation	0	65 000
Elinstallationer	0	40 926
Tak	0	10 125
Summa	2 011	117 987

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 984	63 273
Uppvärmning	455 539	513 007
Vatten	108 394	81 994
Sophämtning/renhållning	108 842	127 778
Summa	737 759	786 052

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 274	23 067
Skadedjursförsäkring	28 114	0
Kabel-TV	16 396	16 240
Bredband	88 288	65 457
Fastighetsskatt	90 510	84 880
Korr. fastighetsskatt	0	5 145
Summa	316 582	194 789

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 021	3 688
Inkassokostnader	1 582	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	31 250
Fritids och trivselkostnader	219	171
Föreningskostnader	1 418	3 906
Förvaltningsarvode enl avtal	62 232	99 101
Korttidsinventarier	2 168	7 586
Administration	1 940	2 773
Konsultkostnader	58 913	15 625
Bostadsrätterna Sverige	5 850	0
Summa	169 842	164 100

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	61 287	108 255
Dröjsmålsränta	171	13
Summa	61 458	108 268

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 161 540	7 161 540
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 161 540	7 161 540
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 471 570	-6 346 458
Årets avskrivning	-12 444	-125 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 484 014	-6 471 570
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	677 526	689 970
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>346 400</i>	<i>346 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 699 000	27 515 000
Taxeringsvärde mark	65 594 000	71 638 000
Summa	100 293 000	99 153 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 220	19 894
Årets inköp	0	103 326
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 220	123 220
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 894	-19 894
Årets avskrivning	-10 332	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 226	-19 894
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 994	103 326

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 346	7 263
Transaktionskonto	742 126	416 980
Borgo räntekonto	1 058 377	1 003 566
Summa	1 807 849	1 427 809

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 258	21 046
Förutbet försäkr premier	72 212	69 202
Förutbet bredband	19 850	21 819
Upplupna intäkter	-1 654	0
Summa	125 666	112 067

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-03	2,62 %	565 500	565 500
Stadshypotek	2029-01-30	3,83 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,77 %	772 000	780 000
Summa			1 837 500	1 845 500
Varav kortfristig del			1 337 500	1 345 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 797 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	164	159
Uppl kostn el	6 366	7 047
Uppl kostnad Värme	61 593	59 897
Uppl kostn räntor	4 303	4 956
Uppl kostn vatten	18 110	16 293
Uppl kostnad Sophämtning	11 966	10 570
Förutbet hyror/avgifter	388 521	391 165
Summa	491 023	490 087

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 307 000	5 307 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En ytterligare extrastämma, då frågan om vindskonvertering avgörs slutgiltigt, genomförs i januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Stockholm

Anja Dahlstedt
Ordförande

Erik Lennart Hellman
Kassör

Örjan Lopes Hast
Sekreterare

Dennis Friberg
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor

Filip Sannerud
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 20:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 13:24

DOCUMENT ID:

Byb8kfRsj-e

ENVELOPE ID:

Hy8kzAosWI-Byb8kfRsj-e

DOCUMENT NAME:

BF Midgård upa , 702001-4358 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

96f24a67ef57abc9285acc48664aa1998d6a2773013c02
cacfd3a9e4b521968a326d6ac3e58fac9b8461bfe4d886
15148830858634bfd61eb73091481011992

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENNIS FRIBERG fribergdennis@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:34 02.04.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.33.114
2. Erik Lennart Hellman erik.l.hellman@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:35 02.04.2026 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.143.205.223
3. ANJA DAHLSTEDT anja.dahlstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 18:14 02.04.2026 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 41.141.100.197
4. ÖRJAN LOPES HAST orjan.hast@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 18:23 02.04.2026 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. FILIP NIKLAS LAGE SANN ERUD NARVING filip.sannerud@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 18:34 02.04.2026 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 95.143.205.182
6. Sven Fredrik Olofsson fredrik.olofsson@azets.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 20:21 02.04.2026 20:20	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.51

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Midgård UPA, org.nr 702001-4358.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Midgård UPA för år 2025.

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 2025 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 god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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 BF Midgård UPA för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor

Filip Sannerud
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 20:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 13:24

DOCUMENT ID:

H1UyGRojZx

ENVELOPE ID:

H1IU1GCojbx-H1UyGRojZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BF Midgård UPA.pdf

2 pages

SHA-512:

008dd6567a3163d784f91faf2dd986724bfe05995ae485
b99d5380e4873349bda2bfa2d38cf60f0d1d8314cc7ee2
2ccca652e632fd04ad243367bdd2abb32d8f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FILIP NIKLAS LAGE SANN ERUD NARVING filip.sannerud@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2026 18:37 02.04.2026 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.143.205.182
2. Sven Fredrik Olofsson fredrik.olofsson@azets.co m	Signed Authenticated	02.04.2026 20:20 02.04.2026 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.51

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed