

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Midgård 22

716460-2703

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Midgård 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen Midgård 22, med intygsgiven ekonomisk plan 2019-02-14, förvärvade 2019-03-22 samtliga aktier i Midgård 22 Ombildning AB. I och med förvärvet övergick fastigheten Midgård 22 till Brf Midgård 22. Därefter likviderades aktiebolaget.

Fastigheten med adress Dalagatan 70 och 70 A i Stockholm har två byggnader med 29 lägenheter, varav tre lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Total boyta uppgår till 1 519 kvm och bostadsrättsytan uppgår till 1 326 kvm.

Fastigheten ägs av föreningen.

Fastighetens taxeringsvärde är 45 400 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 14 400 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Fredrik Nygård
Andreas Borvall
Hans Osbeck
Elisabeth Lövgren
Peter Hansen
Josefine Sojde

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisor

Ann-Marlene Jonsson

Vald t.o.m. årsstämman

9

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
28	Lägenheter	1519
1	Lokaler	8

Föreningen har totalt 3st hyresrätter; två på 77 kvm och en på 47 kvm som förr eller senare kommer att kunna upplåtas med bostadsrätt.

Förvaltning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter i förening. Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2019-03-01 av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie stämma hölls 2020-08-26.

Råvindar tillhörande Dalagatan 70 och 70 A har sålts och konverterats till bostadsyta. Totalt sex lägenheter har byggts på denna yta och samtliga lägenheter har tillträtts. Vindsförråden har flyttats till de nyrenoverade källarplanen och samtidigt byggdes även en ny tvättstuga i källaren i nr 70. Under 2020 utfördes ett stambyte i föreningens två huskroppar och samtidigt byggdes även nya badrum i samtliga berörda lägenheter.

Åtgärder som genomförts:

Vindsbyggnation, ytan konverterades till sex stycken lägenheter - 2019-2020

Källaren renoverades och förråd byggdes - 2019

Tvättstugan flyttades - 2019 (maskinpark utbytt 2015)

Stambyte och badrumsrenovering 2020

Fastighetsel utbytt i samband med stambytet, samt även elcentraler utbytta i de lägenheterna med äldre elcentraler 2020

Installation av takvärme och värmeslingor i stuprör - 2020

Pumpstegringsstation installerad - 2020

Trapphusrenovering påbörjades - 2020

Medlemsinformation

Under året har fyra lägenheter överlåtits.

Fem medlemmar har lämnat föreningen och sex medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 37 och vid årets slut till 38 medlemmar.

Kommande åtgärder som är under planering:

Besiktning av eldstäder för att möjliggöra för medlemmarna att använda sina kakelugnar
Balkongbyggnation givet att vi får detta godkänt av medlemmar samt erhåller bygglov
Fasadrenovering
Fönsterbyte/renovering

Föreningens ekonomi

Föreningen har totalt 3 lån som löper ut under mars 2021. Vi räknar med att kunna binda dem till en mer förmånlig ränta än tidigare.

Vi räknar även med att våra upptagna lån kommer att täcka in våra planerade renoveringsåtgärder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019
Nettoomsättning	918	582
Resultat efter finansiella poster	330	-188
Soliditet (%)	80,2	80,1
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta*	455	440
Belåning kr/kvm boyta*	11 850	11 873

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*Nyckeltalen för 2019 är omräknade för att motsvara 12 månader.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 719 001	146 525	45 400	-45 400	-201 702	74 663 824
underhåll			45 400	-45 400		0
Disposition av föregående års resultat:				-201 702	201 702	0
Årets resultat					320 038	320 038
Belopp vid årets utgång	74 719 001	146 525	90 800	-292 502	320 038	74 983 862

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-292 502
årets vinst	320 038
Totalt	27 536

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	45 400
i ny räkning överföres	-17 864
Totalt	27 536

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyror	2	917 969	581 569
Övriga intäkter		338 500	29 525
Summa rörelsens intäkter		1 256 469	611 094
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-272 985	-181 838
Övriga kostnader	4	-112 131	-132 246
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-302 342	-269 780
Summa rörelsens kostnader		-687 458	-583 864
Rörelseresultat		569 011	27 230
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 974	-228 932
Summa resultat från finansiella poster		-248 974	-228 932
Resultat efter finansiella poster		320 037	-201 702
Årets resultat		320 038	-201 702

TJ

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	88 238 833	80 385 622
Inventarier, verktyg och installationer	6	28 659	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 267 492	80 385 622
Summa anläggningstillgångar		88 267 492	80 385 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 052	144 985
Aktuella skattefordringar		46	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 320	3 780
Summa kortfristiga fordringar		16 418	148 765
<i>Kassa och bank</i>		5 240 915	12 644 478
Summa omsättningstillgångar		5 257 333	12 793 243
SUMMA TILLGÅNGAR		93 524 825	93 178 865

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 719 001	74 719 001
Uppåtelseavgifter		146 525	146 525
Fond för yttre underhåll		90 800	45 400
Summa Bundet eget kapital		74 956 326	74 910 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-292 502	-45 400
Årets resultat		320 038	-201 702
Summa Fritt eget kapital		27 536	-247 102
Summa eget kapital		74 983 862	74 663 824
Långfristiga skulder	7, 8		
Skulder till kreditinstitut		18 000 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	12 500 000
Kortfristiga skulder	8		
Leverantörsskulder		182 634	146 973
Aktuella skatteskulder		3 151	0
Övriga skulder		0	5 500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355 178	368 068
Summa kortfristiga skulder		540 963	6 015 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 524 825	93 178 865

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter ska ske genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Eftersom ingen underhållsplan har upprättats, avsätts ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet för fastigheten.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker av byggnader enligt de komponenter och avskrivningstider som identifierats enligt nedan: Avskrivning av Inventarier, verktyg och installationer görs på 5 år.

Stomme	100 år
VA-anläggningar	50 år
Elanläggningar	20 år
Fasad	40 år
Fönster	20 år
Yttertak	20 år
Ventilation	20 år
Inre ytskikt	10 år

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, utrangeras 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 (äkte 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.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. paketering via aktiebolag. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid en eventuell framtida försäljning av

fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten, värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kronor.

Skattemässigt restvärde för fastigheten uppgick 2019-01-01 till 32 914 909 kronor.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Not 2 Avgifter och hyror

	2020	2019
Månadsavgifter	680 979	421 993
Lägenhetshyror	217 588	144 888
Lokalhyror	2 400	1 200
Överlåtelseavgifter	4 728	6 978
Pantsättningsavgifter	12 274	6 510
Summa avgifter och hyror	917 969	581 569

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El	-113 707	-83 324
Kabel-tv	-4 473	-5 985
Vatten & avlopp	-30 789	-15 468
Lokalvård	-26 425	-2 938
Lokaltillbehör	-13 531	-9 240
Sophämtning	-34 929	-21 582
Reparation & underhåll lokaler	-36 364	-43 301
Övriga lokalkostnader	-11 750	0
Övr förbrukningsinventarier	-1 017	0
Summa Driftskostnader	-272 985	-181 838

Not 4 Övriga kostnader

	2020	2019
Postbefordran	-1 500	-518
Fastighetsförsäkring	-24 533	-38 063
Styrelsearvoden	0	-5 500
Revisionsarvoden	-7 500	-6 250
Övriga förvaltningskostnader	-2 250	-2 250
Redovisningstjänster	-35 625	-31 250
Konsultarvoden	-7 251	-16 375
Bankkostnader	-2 034	-1 653
Advokat- & rättegångskostn.	0	-7 500
Fastighetsavgift	-31 438	-22 887
Summa övriga kostnader	-112 131	-132 246

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 655 402	0
Inköp	8 000 090	80 655 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 655 492	80 655 402
Ingående avskrivningar	-269 780	0
Årets avskrivningar	-146 879	-269 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-416 659	-269 780
Utgående redovisat värde	88 238 833	80 385 622
Taxeringsvärden byggnader	14 400 000	1 400 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
Summa taxeringsvärden	45 400 000	32 400 000
Bokfört värde byggnader	33 637 883	25 784 672
Bokfört värde mark	54 600 950	54 600 950
Summa byggnader och mark	88 238 833	80 385 622

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	35 824	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 824	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-7 165	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 165	0
Utgående redovisat värde	28 659	0

Not 7 Långfristiga skulder

Villkorsändringsdag för samtliga tre lån är 2021-03-28

	2020-12-31	2019-12-31
Lån SEB, 43107496, 1,57 %	5 500 000	5 500 000
Lån SEB, 43107100, 3-månaders	7 000 000	7 000 000
Lån SEB, 43107488, 1,06 %	5 500 000	0
	18 000 000	12 500 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 000 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder	18 000 000	12 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	5 500 000
Summa kortfristiga skulder	0	5 500 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	24 000 000	24 000 000

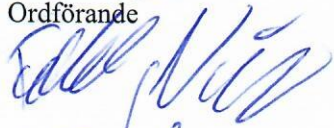
Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm 2021-04-07

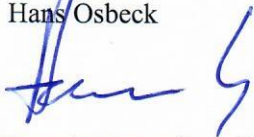
Fredrik Nygård
Ordförande



Peter Hansen

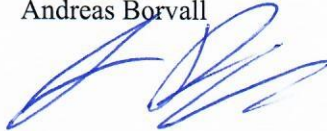


Hans Osbeck



Revisorspåteckning

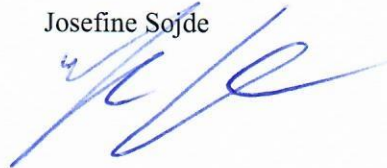
Andreas Borvall



Elisabeth Lövgren



Josefine Sojde



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07



Ann-Marlene Jonsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Midgård 22

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Midgård 22 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 revisionsd 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 7 / 4 -2021



Ann-Marlene Jonsson