

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Midgård 26

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Midgård 26, 702001-4333, i Stockholms kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens verksamhet

Brf Midgård 26 förvaltar fastigheten Midgård 26.

Föreningen omfattar 29 bostadsrätter. Den totala bostadsytan uppgår till 1 559 kvm.

Föreningen har under året ombildats till Bostadsrättsförening, och är nu ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Ekonomisk förvaltare har varit Upplands Brf Service AB, och trappstädning har skötts av Anders Lindberg Städservice AB.

#### Medlemsinformation

Föreningen har 29 medlemmar.

Fem bostadsrätter har överlåtits under året.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Thomas Strandin, ordförande  
Marcus Carleson, styrelseledamot  
Thomas Hedberg, styrelseledamot  
Lena Carlens, styrelseledamot  
Helene Fourie, styrelseledamot  
Henrik Ekman, suppleant

Revisor: Yngve Henriks

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-26

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-10 och då verkställdes beslutet att sälja råvindarna samt ombildning till BRF. Styrelsen har haft sammanlagt 6 protokollförda styrelsemöten under perioden.

## Händelser under året

För att göra vår fastighet mer attraktiv och värdehöjande för medlemmar har styrelsen arbetat med ombildningen till BRF.

Styrelsen har lagt ned mycket arbete till att hantera försäljning av råvindarna. Val av köpare har utvärderats noggrant och en gedigen urvalsprocess där kriterier såsom pris, ekonomisk stabilitet, referenser har utvärderats för att välja köpare. Efter beslutet att sälja råvindarna har styrelsen tecknat avtal om försäljning med Skeppsholmen som mäklare och köpare blev till slut Gleipnergruppen.

Dessvärre har en del sabotage belastat föreningen. Någon klippte av fiberkablarna i gårdshuset och någon har även roat sig med att stänga av värmeventiler vilket medfört jourutryckningar. Dessa sabotage har drabbat många medlemmar direkt men kostnaderna för detta landar på oss alla och föreningens resultat.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	875	864	866	807	814
Resultat efter finansiella poster	16	-317	-231	-80	-23
Soliditet ( eget kapital/totalt kapital)	40%	40%	45%	46%	46%

## Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Kapitaltillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	219 966	1 977 659	25 000	241 382	-260 469	-316 535	1 887 003
Disp enl. stämma:							
Avsättning uh-fond				19 200	-19 200		
Uttag uh-fond							
Balanseras I ny räkning					-316 535	316 535	
Årets resultat						15 657	15 657
Vid årets utgång	219 966	1 977 659	25 000	260 582	-596 204	15 657	1 902 660

**Resultatdisposition**

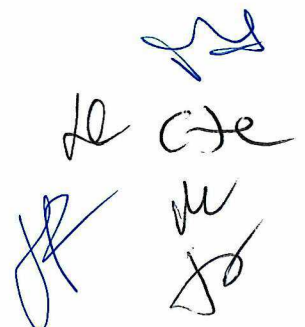
Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-596 204
Årets resultat	15 657
Summa	-580 547

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till underhållsfonden avsätts	19 200
I ny räkning överföres	-599 747
Summa	-580 547

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



**RESULTATRÄKNING**

		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	874 760	863 614
Försäkringsersättning		<u>19 050</u>	<u>202 019</u>
		<b>893 810</b>	<b>1 065 633</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-521 855	-568 703
Underhållskostnader	Not 3	-27 081	-541 786
Övriga externa kostnader	Not 4	-140 200	-87 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5, 6	<u>-155 141</u>	<u>-155 141</u>
		<b>-844 277</b>	<b>-1 353 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>49 533</b>	<b>-287 922</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 476	8 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-43 352</u>	<u>-36 938</u>
		<b>-33 876</b>	<b>-28 613</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>15 657</b>	<b>-316 535</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	3 606 487	3 755 150
Inventarier, installationer	Not 6	103 638	110 116
		<u>3 710 125</u>	<u>3 865 266</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 710 125</b>	<b>3 865 266</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Årsavgiftsfordringar		0	2
Skattekontot		5 217	5 217
Skattefordringar		7 641	9 149
Övriga fordringar		1 660	1 660
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	Not 8	20 512	68 622
		<u>35 030</u>	<u>84 650</u>
<i>Kassa och Bank</i>			
Handelsbanken		885 936	793 387
		<u>885 936</u>	<u>793 387</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>920 966</b>	<b>878 037</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 631 091</b>	<b>4 743 303</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		219 966	219 966
Upplåtelseavgifter		1 977 659	1 977 659
Kapitaltillskott		25 000	25 000
Underhållsfond		260 582	241 382
		<u>2 483 207</u>	<u>2 464 007</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-596 204	-260 469
Årets resultat		15 657	-316 535
		<u>-580 547</u>	<u>-577 004</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 902 660</b>	<b>1 887 003</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 238 545	2 248 149
		<u>2 238 545</u>	<u>2 248 149</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		9 604	9 604
Leverantörsskulder		48 344	193 071
Övriga skulder		9 657	4 944
Balkongfond		137 942	128 542
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 10	284 339	271 990
		<u>489 886</u>	<u>608 151</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 631 091</b>	<b>4 743 303</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

		2020	2019
Byggnad		50 år	50 år
Takrenovering	2000	30 år	30 år
Stambyten	2005-2014	20 år	20 år
Fönsterrenovering	2012	20 år	20 år
Elrenovering	2016	50 år	50 år
Renovering gård / mur	2017	50 år	50 år
Inventarier		5 år	5 år
Installation av fiber	2017	20 år	20 år

#### Not 1

##### Nettoomsättning

Årsavgifter	805 420	805 420
Kommunikation	58 240	58 175
Övriga intäkter	11 100	19
<b>Summa</b>	<b>874 760</b>	<b>863 614</b>

#### Not 2

##### Driftskostnader

Förbrukningsmaterial	4 487	4 427
Fastighetsskötsel och städning	59 765	61 006
Obl ventilationskontroll, OVK	0	0
Radonmätning	0	1 770
Brandskydd	0	26 188
Övrig tillsyn enl lag	0	6 490
Klottersanering	0	1 250
Elkostnader	24 224	29 752
Värmekostnader	211 900	221 009
Vattenkostnader	49 857	47 488
Sophämtning inkl grovsopor o återvinning	16 931	17 684
Försäkring	49 283	48 348
Kabel-TV / fiber	63 967	63 358
	<b>480 414</b>	<b>528 770</b>
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	41 441	39 933
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>521 855</b>	<b>568 703</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dl", "C De", "u", and "Dr".

<b>Not 3</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Underhållskostnader</b>		
Allmänna utrymmen	463	23 197
Tvättstuga, planerat uh, ny tvättmaskin	0	34 363
Tvättstuga	0	7 221
V/A & Sanitet	7 615	9 275
Värmeanläggning	3 796	126 655
Tele / Fiber	12 488	0
Låssystem, porttelefon	2 719	14 324
Markytor	0	194 250
Försäkringsskador	0	122 501
Soprum	0	10 000
	<u>27 081</u>	<u>541 786</u>
<b>Not 4</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Administrativa kostnader	17 106	13 301
Ekonomisk förvaltning	31 000	30 750
Konsultarvoden	48 344	27 224
Juridiska tjänster	43 750	16 650
	<u>140 200</u>	<u>87 925</u>
<b>Not 5</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	860 000	860 000
Ingående anskaffningsvärde mark	540 000	540 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 400 000</u>	<u>1 400 000</u>
Ingående avskrivningar	-449 800	-432 600
Årets avskrivningar 2% (Mark skrivs ej av)	-17 200	-17 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-467 000</u>	<u>-449 800</u>
<b>Ombyggnader</b>		
Takreovering	608 734	608 734
Ingående avskrivningar	-540 000	-520 000
Årets avskrivningar 3,3%	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-560 000</u>	<u>-540 000</u>
Ombyggnad fjärrvärmecentral	161 250	161 250
Ingående avskrivningar	-120 945	-112 882
Årets avskrivningar 5%	-8 063	-8 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-129 008</u>	<u>-120 945</u>
Stambyte 2005	74 000	74 000
Ingående avskrivningar	-55 500	-51 800
Årets avskrivningar 5%	-3 700	-3 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-59 200</u>	<u>-55 500</u>
Stambyte 2006	132 511	132 511
Ingående avskrivningar	-92 764	-86 138
Årets avskrivningar 5%	-6 626	-6 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-99 390</u>	<u>-92 764</u>

<b>Ombyggnader forts.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stambyte 2007	171 535	171 535
Ingående avskrivningar	-111 488	-102 912
Årets avskrivningar 5%	-8 576	-8 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-120 064</u>	<u>-111 488</u>
Stambyte 2008	35 200	35 200
Ingående avskrivningar	-21 120	-19 360
Årets avskrivningar 5%	-1 760	-1 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-22 880</u>	<u>-21 120</u>
Stambyte 2009	45 027	45 027
Ingående avskrivningar	-24 761	-22 510
Årets avskrivningar 5%	-2 251	-2 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-27 012</u>	<u>-24 761</u>
Stambyte 2010	53 587	53 587
Ingående avskrivningar	-26 790	-24 111
Årets avskrivningar 5%	-2 679	-2 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-29 469</u>	<u>-26 790</u>
Stambyte 2011	19 375	19 375
Ingående avskrivningar	-8 721	-7 752
Årets avskrivningar 5%	-969	-969
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 690</u>	<u>-8 721</u>
Fönsterrenovering 2012	548 023	548 023
Ingående avskrivningar	-219 208	-191 807
Årets avskrivningar 5%	-27 401	-27 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-246 609</u>	<u>-219 208</u>
Stambyte 2013	52 150	52 150
Ingående avskrivningar	-18 256	-15 648
Årets avskrivningar 5%	-2 608	-2 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-20 864</u>	<u>-18 256</u>
Stambyte 2014	12 000	12 000
Ingående avskrivningar	-3 600	-3 000
Årets avskrivningar 5%	-600	-600
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 200</u>	<u>-3 600</u>
Elrenovering 2016	1 902 665	1 902 665
Ingående avskrivningar	-152 216	-114 162
Årets avskrivningar 2%	-38 054	-38 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-190 270</u>	<u>-152 216</u>



<b>Ombyggnader forts.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gårdsrenovering 2016 / 2017	408 790	408 790
Ingående avskrivningar	-24 528	-16 352
Årets avskrivningar 2%	-8 176	-8 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 704	-24 528
Utgående bokfört värde	<b>3 606 487</b>	<b>3 755 150</b>
Varav mark	540 000	540 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	16 000 000	16 000 000
Mark	43 000 000	43 000 000
	<u>59 000 000</u>	<u>59 000 000</u>
Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	0	0
	<u>59 000 000</u>	<u>59 000 000</u>

<b>Not 6</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	242 234	242 234
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>242 234</u>	<u>242 234</u>
Ingående avskrivningar	-242 234	-242 234
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-242 234</u>	<u>-242 234</u>
Utgående redovisat värde	0	0
<b>Installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärden	129 550	129 550
Årets inköp, fiber	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>129 550</u>	<u>129 550</u>
Ingående avskrivningar	-19 434	-12 956
Årets avskrivningar enligt plan	-6 478	-6 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-25 912</u>	<u>-19 434</u>
Utgående redovisat värde	<b>103 638</b>	<b>110 116</b>

**Not 7****Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Övriga ränteintäkter	26	0
Utdelning Brandkontoret	9 450	8 325
	<u>9 476</u>	<u>8 325</u>

**Not 8****Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupen utdelning Brandkontoret	9 450	8 325
Förutbetald försäkringspremie	0	49 283
Övriga förutbetalda kostnader	11 062	11 014
	<u>20 512</u>	<u>68 622</u>

**Not 9****Skulder till kreditinstitut**

Långgivare, nummer och räntesats

	Villkors- ändringsdag	Belopp 2020	Belopp 2019
Stadshypotek 441609 2,05%	Rörlig	437 787	442 623
Stadshypotek 441610 2,05%	Rörlig	431 362	436 130
Stadshypotek 938600 1,80%	Rörlig	1 379 000	1 379 000
		<b>2 248 149</b>	<b>2 257 753</b>
Avgår kortfristig del		-9 604	-9 604
		<u>2 238 545</u>	<u>2 248 149</u>

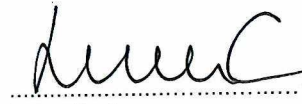
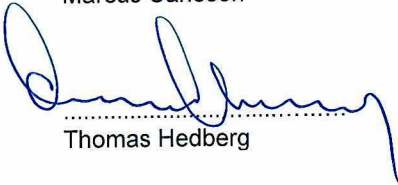
**Not 10****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntor	7 292	6 351
Förutbetalda avgifter	180 701	151 847
Upplupen el	4 554	4 926
Upplupen fjärrvärme	49 639	55 392
Upplupen V/A o sophämtning	10 920	20 626
Ekonomisk förvaltning	31 000	30 750
Övr upplupna kostnader o förutbet intäkter	233	2 098
	<u>284 339</u>	<u>271 990</u>


Handwritten signatures and initials in blue ink, including "C De" and other illegible marks.

**Not 11****Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar  
Eventualförpliktelser**2020**2 294 000  
Inga**2019**2 294 000  
Inga

Stockholm den 9/6 2021

  
.....  
Thomas Strandin  
.....  
Lena Carlens  
.....  
Marcus Carleson  
.....  
Helene Fourie  
.....  
Thomas Hedberg

Min revisionberättelse beträffande denna redovisning har lämnats 22 juni 2021

  
.....  
Yngve Henriks