

# Årsredovisning 2022

BRF MIDGÅRDSVÄGEN

716000-0613



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MIDGÅRDSVÄGEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



# 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.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen 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 Frigga 2 på adressen Midgårdsvägen 20 i Täby. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 87 bostadsrätter om totalt 5 165 kvm och 5 lokaler om 325 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Marie Isaksson	Kassör
Eric Tell	Ledamot / Sekreterare
Louise Tollén	Ledamot
Ann-Sofie Petersson	Sekreterare / Ledamot
Hans-Olof Berg Beijer	Ordförande / Ledamot
Ulf Swensån	Ledamot / Ordförande
Ewa Fällman	Ledamot
Jill Björkvall	Suppleant
Ramin Dabiri	Suppleant

### VALBEREDNING

Jean-Pierre Saracco och Fredrik Holmlund.

## REVISORER

KPMG AB	Huvudansvarig revisor	Knut Hellborn
KPMG	Revisor (byttes in vid årsskiftet)	Niklas Bromer

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2008	Bergvärme installation
2014	Stambyte. El, Avlopp och VVC
2019	Fönsterbyte
2021	Byte låssystem
2021	Renovering av panel
2021	Byte källardörrar
2022	Sopsortering
2022	Bilbommar för utrymningsväg
2022	Mangelbyte

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bergvärme	Vi värmer
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Peter Mihnoss
TV och Bredband	Telia
Trappstäd	Eric Tell

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Inga större förändringar.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtalsuppdatering Trappstädning inför 2023

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Inköp av spis till hyreslägenheten

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 423	4 386	4 311	4 333	4 325
Resultat efter fin. poster	-1 349	-40	-358	789	247
Soliditet, %	12	13	54	-20	13
Bostadsyta, kvm	5 165	5 165	5 165	5 165	5 165
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	766	766	739	739	739
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 025	7 060	7 086	7 086	5 924

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	177	-	-	177
Fond, yttre underhåll	470	-	164	634
Reservfond	35	-	-	35
Balanserat resultat	4 370	-40	-164	4 166
Årets resultat	-40	40	-1 349	-1 349
<b>Eget kapital</b>	<b>5 011</b>	<b>0</b>	<b>-1 349</b>	<b>3 663</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 166
Årets resultat	-1 349
Totalt	<u>2 817</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	264
Balanseras i ny räkning	2 553
	<u><u>2 817</u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 423	4 386
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 423</b>	<b>4 386</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-3 691	-2 533
Övriga externa kostnader	7	-233	-169
Personalkostnader	8	-145	-147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 299	-1 289
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 368</b>	<b>-4 137</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-946</b>	<b>249</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-405	-289
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-403</b>	<b>-289</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 349</b>	<b>-40</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 349</b>	<b>-40</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	38 585	39 883
Markanläggningar	11	0	0
Maskiner och inventarier	12	32	0
Pågående projekt		203	203
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 819</b>	<b>40 086</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 819</b>	<b>40 086</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20	40
Övriga fordringar	13	0	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84	86
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103</b>	<b>135</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 258	2 147
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 258</b>	<b>2 147</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 362</b>	<b>2 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 181</b>	<b>42 368</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		177	177
Uppskrivningsfond		35	35
Fond för yttre underhåll		634	470
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>846</b>	<b>682</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 166	4 370
Årets resultat		-1 349	-40
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 817</b>	<b>4 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 663</b>	<b>5 011</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	17 685	17 865
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 685</b>	<b>17 865</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 600	18 600
Leverantörsskulder		426	164
Skatteskulder		3	6
Övriga kortfristiga skulder		73	70
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	731	651
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 833</b>	<b>19 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 181</b>	<b>42 368</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 147</b>	<b>3 057</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 349	-40
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 299	1 289
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-49</b>	<b>1 248</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31	-33
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	342	375
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>324</b>	<b>1 590</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-32	-2 365
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-32</b>	<b>-2 365</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-180	-135
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-180</b>	<b>-135</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>111</b>	<b>-910</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 258</b>	<b>2 147</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Midgårdsvägen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **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.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	84	71
Hysesintäkter, lokaler	227	193
Hysesintäkter, p-platser	191	189
Årsavgifter, bostäder	3 894	3 894
Övriga intäkter	26	38
<b>Summa</b>	<b>4 423</b>	<b>4 386</b>
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	40	37
Fastighetsskötsel	196	179
Snöskottning	71	79
Städning	141	141
Trädgårdsarbete	0	6
Övrigt	52	1
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>442</b>
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	951	545
<b>Summa</b>	<b>951</b>	<b>545</b>
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 250	888
Sophämtning	213	162
Vatten	214	111
<b>Summa</b>	<b>1 677</b>	<b>1 160</b>
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	79	75
Fastighetsskatt	162	143
Kabel-TV	321	130
Självrisker	0	37
<b>Summa</b>	<b>562</b>	<b>385</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	85	83
Förbrukningsmaterial	35	8
Juridiska kostnader	0	3
Revisionsarvoden	29	27
Övriga förvaltningskostnader	83	48
<b>Summa</b>	<b>233</b>	<b>169</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	33	35
Styrelsearvoden	112	112
<b>Summa</b>	<b>145</b>	<b>147</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	405	289
<b>Summa</b>	<b>405</b>	<b>289</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	55 508	53 346
Årets inköp	0	2 162
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>55 508</b>	<b>55 508</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-15 625	-14 336
Årets avskrivning	-1 299	-1 289
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 923</b>	<b>-15 625</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>38 585</b>	<b>39 883</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	720	720
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 013	37 491
Taxeringsvärde mark	42 824	40 824
<b>Summa</b>	<b>87 837</b>	<b>78 315</b>
<b>NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 186	1 186
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 186</b>	<b>1 186</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 186	-1 186
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 186</b>	<b>-1 186</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	193	193
Inköp	32	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>226</b>	<b>193</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-193	-193
Avskrivningar	-1	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-194</b>	<b>-193</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>32</b>	<b>0</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	0	9
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	13	13
Förvaltning	26	24
Kabel-TV	26	36
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	14
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>86</b>



NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2024-01-25	0,82 %	6 000	6 000
Swedbank	2024-01-25	0,82 %	5 685	5 865
Swedbank	2023-02-28	3,13 %	6 000	6 000
Swedbank	2023-02-28	3,13 %	6 600	6 600
Swedbank	2024-01-25	0,82 %	6 000	6 000
Swedbank	2023-02-28	3,13 %	6 000	6 000
<b>Summa</b>			<b>36 285</b>	<b>36 465</b>
Varav kortfristig del			18 600	18 600

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	242	205
Fastighetsskötsel	15	15
Förutbetalda avgifter/hyror	407	406
Utgiftsräntor	67	24
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
<b>Summa</b>	<b>731</b>	<b>651</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	36 800	36 800
<b>Summa</b>	<b>36 800</b>	<b>36 800</b>

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ekonomi: Ett fel gällande belåning per bostadsyta i tidigare årsredovisningar har identifierats och är rättat i årsredovisningen för det aktuella verksamhetsåret. Därför kommer uppgifterna i årsredovisningen för 2022 skilja sig från tidigare årsredovisningar.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ulf Swensån

\_\_\_\_\_  
Marie Isaksson

\_\_\_\_\_  
Louise Tollén

\_\_\_\_\_  
Hans-Olof Berg Beijer

\_\_\_\_\_  
Ewa Fällman

\_\_\_\_\_  
Eric Tell

\_\_\_\_\_  
Ann-Sofie Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Niklas Bromer  
Auktoriserad revisor