Årsredovisning 2025

Brf Midgårdsvägen

716000-0613



nabo

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Midgårdsvägen

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

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.

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Frigga 2	1954	TÄBY

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 87 bostadsrätter om totalt 5 242 kvm och 5 lokaler om 726 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 968 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annika Hagebö	Styrelseledamot
Conny Liljeheden	Styrelseledamot
Fredrik Holmlund	Styrelseledamot
Jonathan Jan Öhrstedt	Styrelseledamot
Marie Isaksson	Styrelseledamot
Peter Isaksson	Ordförande
Klara Tegnér	Suppleant
Patrick Nord	Suppleant
Caroline Carlsson	Suppleant

Valberedning

Kajsa Tegnér

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-30. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2008 Bergvärme installation

2014 Stambyte: el, avlopp och VVC

2019 Fönsterbyte

2021 Byte låssystem

2022 Sopsortering
Bilbommar utrymmningsväg
Mangelbyte

2023 Stamspolning
Upprustning av sopsorteringshusen (målning golv samt elinstallation)
Byte av armaturer i allmänna utrymmen från lysrör till LED
Byte av master-enhet (1st) till bergvärmen

2024 Byte av samtliga slavenheter (4st) till bergvärmen
Byte av armaturer i garagen
Underhåll av lokal

2025 Underhåll av tak

2025 Energiutredning

Planerade underhåll

2026 Felsökning och reparation av spetsvärme

2027 Garageportar

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Avtal om teknisk förvaltning med Riksbyggen trädde i kraft i oktober 2025. Avtalet avseende fastighetsskötsel och utvändig förvaltning med Mihnóss Fastighetsservice sades upp under året. Därefter tecknades ett nytt avtal efter omförhandling avseende utvändig förvaltning med samma leverantör. Riksbyggen övertar ansvaret för fastighetsskötseln från och med årsskiftet 2025/2026.

Övriga uppgifter

Styrelsen har, efter en noggrann genomgång av takets skick i samråd med fackmän, bedömt att taket i dagsläget inte har ett akut behov av omläggning. Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att senarelägga takomläggningen. Beslutet grundas på bedömningen att det är rimligt att först stärka föreningens ekonomiska förutsättningar och därigenom begränsa behovet av ökad upplåning i samband med framtida åtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 783 732	5 684 125	4 635 461	4 422 596
Resultat efter fin. poster	-432 149	-902 036	-3 597 954	-1 348 701
Soliditet (%)	33	33	9	12
Yttre fond	566 074	984 748	897 437	633 926
Taxeringsvärde	103 091 000	87 837 000	87 837 000	87 837 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	982	995	804	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	89,1	84,1	88,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 209	7 463	7 489	7 131
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 332	6 445	6 468	6 159
Sparande / kvm totalyta, kr	206	173	-371	-8
Elkostnad / kvm totalyta, kr	142	157	194	212
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	31	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	37	29	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	185	193	254	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	3,69	2,26	1,11
Räntekänslighet (%)	7,35	7,50	9,32	9,32

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

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

Det negativa resultatet för räkenskapsåret förklaras huvudsakligen av avskrivningar. I likhet med tidigare år uppvisar denna post en nedåtgående trend, vilket är i linje med styrelsens strategi att bedriva en kostnadsmedveten förvaltning i syfte att stabilisera föreningens ekonomi.

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen vidtagit flera åtgärder för att stärka föreningens ekonomiska ställning. Bland annat har omförhandling av räntor genomförts avseende lån med räntebindning till och med första kvartalet 2026. Vidare har föreningen sett över möjligheterna till ökade intäkter genom införande av avgifter för parkeringsplatser samt justering av avgifterna för garageplatser.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	176 957	-	-	176 957
Fond, yttre underhåll	984 748	-	-418 674	566 074
Uppskrivningsfond	19 835 520	-	-	19 835 520
Reservfond	34 939	-	-	34 939
Balanserat resultat	-1 131 811	-902 036	418 674	-1 615 173
Årets resultat	-902 036	902 036	-432 149	-432 149
Eget kapital	**18 998 317**	**0**	**-432 149**	**18 566 167**

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 615 173
Årets resultat	-432 149
Totalt	**-2 047 323**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	309 273
Att från yttre fond i anspråk ta	-417 829
Balanseras i ny räkning	-1 938 767
	-2 047 323

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

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 783 732	5 684 125
Övriga rörelseintäkter	3	-19	1
Summa rörelseintäkter		**5 783 713**	**5 684 126**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 142 855	-3 458 498
Övriga externa kostnader	9	-338 180	-314 828
Personalkostnader	10	-178 582	-173 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 243 180	-1 236 972
Summa rörelsekostnader		**-4 902 797**	**-5 183 447**
RÖRELSERESULTAT		**880 917**	**500 679**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 754	1 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 315 820	-1 404 515
Summa finansiella poster		**-1 313 066**	**-1 402 715**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-432 149**	**-902 036**
ÅRETS RESULTAT		**-432 149**	**-902 036**

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	54 718 943	55 952 675
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	201 944	25 155
Pågående projekt	15	273 630	335 631
Summa materiella anläggningstillgångar		**55 194 516**	**56 313 460**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**55 194 516**	**56 313 460**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 477	39 266
Övriga fordringar	16	1 390 898	1 497 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	135 518	95 441
Summa kortfristiga fordringar		**1 528 893**	**1 632 632**
Kassa och bank			
Kassa och bank		72 141	72 141
Summa kassa och bank		**72 141**	**72 141**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 601 034**	**1 704 773**
SUMMA TILLGÅNGAR		**56 795 550**	**58 018 233**

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 957	176 957
Uppskrivningsfond		19 870 459	19 870 459
Fond för yttre underhåll		566 074	984 748
Summa bundet eget kapital		**20 613 490**	**21 032 164**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 615 173	-1 131 811
Årets resultat		-432 149	-902 036
Summa ansamlad förlust		**-2 047 323**	**-2 033 847**
SUMMA EGET KAPITAL		**18 566 167**	**18 998 317**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 000 000	30 600 000
Summa långfristiga skulder		**12 000 000**	**30 600 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	25 790 000	7 370 000
Leverantörsskulder		153 270	165 255
Skatteskulder		13 024	15 852
Övriga kortfristiga skulder		5 632	2 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	267 457	866 699
Summa kortfristiga skulder		**26 229 383**	**8 419 916**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**56 795 550**	**58 018 233**

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**880 917**	**500 679**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 243 180	1 236 972
	2 124 097	**1 737 651**
Erhållen ränta	2 754	1 800
Erlagd ränta	-1 362 961	-1 311 607
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**763 890**	**427 844**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 349	-49 210
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-563 392	-1 533 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**205 847**	**-1 154 945**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-124 236	-35 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-124 236**	**-35 600**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-180 000	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-180 000**	**-135 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-98 389**	**-1 325 545**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 550 597**	**2 876 141**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 452 207**	**1 550 597**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Midgårdsvägen 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 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:

Stomme och grund	0,01 %
Yttertak	3,40 %
Dörrar & portar	6,71 %
Byggnad	1,74 - 10,00 %
Ventilation	3,36 %
Stamledningar Värme	4,80 %
El	3,36 %
Fönster	2,86 %
Fasader	6,67 %
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 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 1 724 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.

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 140 992	5 062 711
Hyresintäkter, bostäder	92 400	88 200
Hyresintäkter, lokaler	295 356	261 982
Hyresintäkter, p-platser	227 450	233 520
Övriga intäkter	18 534	29 000
Värme	9 000	8 712
Summa	**5 783 732**	**5 684 125**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-19	1
Summa	**-19**	**1**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	228 261	202 449
Besiktning och service	22 983	84 340
Städning	126 883	118 380
Övrigt	2 141	27 832
Trädgårdsarbete	1 994	199
Snöskottning	93 698	127 083
Summa	**475 960**	**560 283**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	11 124	0
Tvättstuga	20 753	45 377
Dörrar och lås/porttele	16 491	41 981
VA	17 500	7 191
Värme	3 525	49 541
Ventilation	0	3 750
El	11 621	0
Summa	**81 014**	**147 840**

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	31 250	0
Lokaler	0	47 491
Soprum/miljöanläggning	203 025	0
Värme	35 600	575 432
El	97 006	59 262
Tak	50 948	0
Summa	**417 829**	**682 185**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	846 776	922 814
Vatten	259 792	215 232
Sophämtning	458 637	353 724
Summa	**1 565 205**	**1 491 770**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	103 385	94 712
Kabel-TV	309 856	309 898
Fastighetsskatt	189 606	171 810
Summa	**602 847**	**576 420**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	134 247	129 724
Förbrukningsmaterial	12 108	30 359
Juridiska kostnader	61 849	26 356
Revisionsarvoden	27 500	27 500
Ekonomisk förvaltning	102 476	100 888
Summa	**338 180**	**314 828**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	139 600	133 000
Sociala avgifter	38 982	40 149
Summa	**178 582**	**173 149**

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 315 675	1 402 848
Övriga räntekostnader	145	1 667
Summa	**1 315 820**	**1 404 515**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 343 553	55 508 033
Årets inköp	0	19 835 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**75 343 553**	**75 343 553**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 390 878	-18 157 146
Årets avskrivning	-1 233 732	-1 233 732
Utgående ackumulerad avskrivning	**-20 624 610**	**-19 390 878**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**54 718 943**	**55 952 675**
I utgående restvärde ingår mark med	*20 555 520*	*20 555 520*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 315 000	45 013 000
Taxeringsvärde mark	36 776 000	42 824 000
Summa	**103 091 000**	**87 837 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 186 358	1 186 358
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 186 358**	**1 186 358**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 186 358	-1 186 359
Årets avskrivning	0	1
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 186 358**	**-1 186 358**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	225 692	225 692
Årets inköp	186 237	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**411 929**	**225 692**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-200 538	-197 298
Årets avskrivning	-9 448	-3 240
Utgående ackumulerad avskrivning	**-209 986**	**-200 538**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**201 944**	**25 155**

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	335 631	300 031
Årets investeringar	577 655	37 196
Omfört till Byggnad	-639 656	-1 596
Summa pågående arbeten	**273 630**	**335 631**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 832	15 225
Skattefordringar	0	4 244
Nabo Klientmedelskonto	1 038 740	1 174 806
Borgo	341 326	303 650
Summa	**1 390 898**	**1 497 925**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 900	14 728
Fastighetsskötsel	73 438	0
Städning	11 133	10 451
Försäkringspremier	18 240	16 035
Kabel-TV	25 807	25 831
Förvaltning	0	28 396
Summa	**135 518**	**95 441**

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-01-25	3,51 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2026-01-28	2,51 %	5 190 000	5 370 000
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	2026-03-28	2,39 %	2 000 000	2 000 000
Summa			**37 790 000**	**37 970 000**
Varav kortfristig del			25 790 000	7 370 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 890 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 430	0
Fastighetsskötsel	17 604	16 800
El	92 272	109 092
Utgiftsräntor	125 151	172 292
Förutbetalda avgifter/hyror	0	568 515
Summa	**267 457**	**866 699**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 105 000	38 105 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har under året vidtagit åtgärder avseende parkeringshanteringen. Parkeringsavgifter har införts för parkeringsplatser som tidigare varit avgiftsfria, och avgift för gästparkering har tillkommit. Vidare har platser för elbilsladdning förhandlats fram i samarbete med BRF Kyrkbypark. Avgifterna för garageplatser har även justerats upp.

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

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

Peter Isaksson
Ordförande

Annika Hagebö
Styrelseledamot

Conny Liljeheden
Styrelseledamot

Fredrik Holmlund
Styrelseledamot

Jonathan Jan Öhrstedt
Styrelseledamot

Marie Isaksson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

ByAzQv4ezx-ryRzXDEgGl

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Midgårdsvägen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 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.

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 Brf Midgårdsvägen 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.

SkRG7PVgzx-HyZAGXvNxMl

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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

SkRG7PVgzx-HyZAGXvNxMl