

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6

Underskrifter	13
---------------	----

sida

1
4
5
6

13

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Midgård 26

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Midgård 26, 702001-4333, i Stockholms kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Brf Midgård 26 äger fastigheten Midgård 26 inklusive mark.

Föreningen omfattar 31 bostadsrätter. Den totala bostadsytan upplåten med bostadsrätt uppgår till 1 810 kvm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Medlemsinformation

Föreningen har 31 medlemmar.

Fem bostadsrätter har överlåtits under året

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Thomas Strandin	ordförande
Maria Stenström	styrelseledamot / sekreterare
Tomas Lindborg	styrelseledamot
Christian Heijbel	styrelseledamot
Jacob Gren	suppleant

Internrevisor: Mikael Meviken

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har haft sammanlagt 10 protokollförda styrelsemöten under perioden.

Händelser under året

- Fönster och fasadrenovering slutförd. Ny kulör på fasad, fönster och takfot.
- Installation av Rat Exx för att stoppa råttor från att komma in i utgående avlopps stam

15

- Vattenläckage pga. av sprucken stam i lägenhet i gårdshuset resulterade i en mindre vattenskada.
- Upphandling startad för renovering av trapphus med start 2026

Ekonomi

För att hantera uppkommande kostnader relaterad till fastighetens underhåll beslutades om avgiftshöjning på 15 % från 1/1 2026

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 432	1 253	973	872	873
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 009	-4 379	-1 189	-1 089	-2 438
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	24%	45%	71%	-14%	-12%
Skuld kr/m ² bostadsyta	6 453	4 685	2 874	8 103	
Årsavgift per kvm bostadsyta	777	685	587	555	
Sparande per kvm bostadsyta	34	-254	-539	-390	
Räntekänslighet	8,3%	6,8%	4,9%	6,8%	
Energikostnad per kvm bostadsyta	268	257	274	236	
Årsavgift i % av totala intäkter	98%	99%	93%	99%	

Den totala bostadsytan upplåten med bostadsrätt uppgår till 1 810 kvm.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:	Intäkter enligt not 1.
Årsavgift:	Årsavgift + intäkter Internet
Sparande:	Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + större renoveringar) per kvm totalarea.
Räntekänslighet:	Lån dividerat med årsavgifter. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.
Energikostnad:	El, värme och vatten.

Upplysning vid förlust

Under året har stora underhållsåtgärder utförts avseende fasad, fönster och avlopp ca 3,7 miljoner kr. Detta gör att året slutar i förlust.

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	254 593	17 043 256	25 000	337 382	-5 373 587	-4 379 364	7 907 280
Disp enl. stämman:							
Avsättning uh-fond				19 200	-19 200		
Uttag uh-fond							
Balanseras I ny räkning					-4 379 364	4 379 364	
Årets resultat						-4 008 866	-4 008 866
Vid årets utgång	254 593	17 043 256	25 000	356 582	-9 772 151	-4 008 866	3 898 414

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-9 772 151
Årets resultat	-4 008 866
Summa	-13 781 017

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att:

Till underhållsfonden avsätts	19 200
I ny räkning överföres	-13 800 217
Summa	-13 781 017

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.

10

RESULTATRÄKNING		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 432 486	1 253 044
		1 432 486	1 253 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-852 120	-831 308
Underhållskostnader	Not 3	-3 798 800	-3 838 756
Övriga externa kostnader	Not 4	-93 352	-333 400
Personalkostnader	Not 5	-55 382	-55 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6, 7	-329 988	-341 750
		-5 129 642	-5 400 537
Rörelseresultat		-3 697 156	-4 147 493
Finansiella poster			
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 570	10 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 280	-242 783
		-311 710	-231 871
Årets resultat		-4 008 866	-4 379 364

Handwritten signature or mark.

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Matriella Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	14 553 668	14 792 183
Inventarier, installationer	Not 7	1 798 994	1 890 467
		16 352 662	16 682 650
Summa anläggningstillgångar		16 352 662	16 682 650
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga Fordringar			
Årsavgiftsfordringar		0	10 673
Skattekontot		1 760	24 685
Övriga fordringar		0	1 387
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	Not 9	62 909	55 414
		64 669	92 159
Kassa och Bank			
Handelsbanken		25 523	759 262
		25 523	759 262
Summa omsättningstillgångar		90 192	851 421
SUMMA TILLGÅNGAR		16 442 854	17 534 071
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 593	254 593
Upplåtelseavgifter		17 043 256	17 043 256
Kapitaltillskott		25 000	25 000
Underhållsfond		356 582	337 382
		17 679 431	17 660 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 772 151	-5 373 587
Årets resultat		-4 008 866	-4 379 364
		-13 781 017	-9 752 951
Summa eget kapital		3 898 414	7 907 280
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 000 000	8 480 000
		4 000 000	8 480 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 10	7 680 000	0
Leverantörsskulder		326 610	533 881
Övriga skulder		14 715	2 157
Balkongfond		188 192	178 342
Skatteskulder		7 622	1 448
Personliga skatter		12 750	0
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 11	314 551	430 963
		8 544 440	1 146 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 442 854	17 534 071

Handwritten signature or mark.

KASSAFLÖDESANALYS		2025	2024
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	Not 12	1 208 499	1 281 168
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	Not 13	-4 913 876	-4 515 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalning av räntor			
Erhållen ränta		-3 705 377	-3 234 058
Erlagd ränta		10 570	10 912
		-238 932	-278 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 933 739	-3 501 903
Investeringsverksamheten			
Årets investeringar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 200 000	4 000 000
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 200 000	4 000 000
Årets kassaflöde		-733 739	498 097
Likvida medel vid årets början		759 262	261 165
Likvida medel vid årets slut		25 523	759 262

17

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, samt kompletteringar enligt BFNAR 2023:1.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 724 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för lokaldelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

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.

		2025	2024
Byggnad		100 år	100 år
Vindsombyggnad		100 år	100 år
Stambyten	2006-2014	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
Säkerhetsdörrar	2023	50 år	50 år
Installation av fiber	2017	20 år	20 år
Installation av kameror	2021	10 år	10 år

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter	1 342 172	1 174 394
Kommunikation	64 960	64 960
Övriga intäkter	25 354	13 690
Summa	1 432 486	1 253 044

Not 2	2025	2024
Driftskostnader		
Förbrukningsmaterial	10 909	9 477
Fastighetsskötsel och städning	78 061	66 367
Sotning	12 780	0
Brandskydd	3 125	6 883
Bevakning	20 200	23 888
Sanering skadedjur	0	38 665
Elkostnader	65 661	57 935
Värmekostnader	316 394	313 650
Vattenkostnader	103 624	93 820
Sophämtning inkl grovsopor o återvinning	64 584	50 191
Försäkring	55 414	52 038
Kabel-TV / fiber	67 924	67 864
	798 676	780 778
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	53 444	50 530
Summa driftskostnader	852 120	831 308
Not 3		
Underhållskostnader		
Allmänna utrymmen	0	9 967
Tvättstuga	7 295	2 329
Åtgärd mot råttor i avlopp	233 607	0
Stambyte	101 823	91 428
Övrigt vatten / avlopp	33 120	15 988
Värmeanläggning	0	9 138
Omdragning el i trapphus	0	455 725
El	0	2 359
Hiss	18 988	7 881
Låssystem, porttelefon	32 906	22 826
Hus utvändigt	0	99 345
Fasad- och fönsterrenovering gathus	3 371 061	3 121 770
	3 798 800	3 838 756
Not 4		
Övriga externa kostnader		
Administrativa kostnader	15 488	12 906
Ekonomisk förvaltning	35 000	34 000
Konsultarvoden	37 844	271 534
Bygglov	0	9 940
Medlemsavgifter	5 020	5 020
	93 352	333 400
Not 5		
Personalkostnader		
Föreningsarvode styrelse	41 000	40 000
Internrevision	1 500	2 500
Sociala avgifter	12 882	12 823
	55 382	55 323

Not 6	2025	2024
Byggnader och mark		
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	-518 600	-510 000
Årets avskrivningar 1% (Mark skrivs ej av)	-8 600	-8 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-527 200</u>	<u>-518 600</u>
Ombyggnader		
Ombyggnad fjärrvärmecentral 2005	161 250	161 250
Ingående avskrivningar	-161 250	-153 197
Årets avskrivningar 5%	0	-8 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-161 250</u>	<u>-161 250</u>
Fjärrvärmecentral 2023	257 500	257 500
Ingående avskrivningar	-25 750	-12 875
Årets avskrivningar 5%	-12 875	-12 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-38 625</u>	<u>-25 750</u>
Stambyte 2005	74 000	74 000
Ingående avskrivningar	-74 000	-70 300
Årets avskrivningar 5%	0	-3 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-74 000</u>	<u>-74 000</u>
Stambyte 2006	132 511	132 511
Ingående avskrivningar	-125 894	-119 268
Årets avskrivningar 5%	-6 617	-6 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-132 511</u>	<u>-125 894</u>
Stambyte 2007	171 535	171 535
Ingående avskrivningar	-154 368	-145 792
Årets avskrivningar 5%	-8 576	-8 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-162 944</u>	<u>-154 368</u>
Stambyte 2008	35 200	35 200
Ingående avskrivningar	-29 920	-28 160
Årets avskrivningar 5%	-1 760	-1 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-31 680</u>	<u>-29 920</u>
Stambyte 2009	45 027	45 027
Ingående avskrivningar	-36 016	-33 765
Årets avskrivningar 5%	-2 251	-2 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-38 267</u>	<u>-36 016</u>
Stambyte 2010	53 587	53 587
Ingående avskrivningar	-40 185	-37 506
Årets avskrivningar 5%	-2 679	-2 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-42 864</u>	<u>-40 185</u>

Ombyggnader forts.	2025	2024
Stambyte 2011	19 375	19 375
Ingående avskrivningar	-13 566	-12 597
Årets avskrivningar 5%	-969	-969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 535	-13 566
Fönsterrenovering 2012	548 023	548 023
Ingående avskrivningar	-356 213	-328 812
Årets avskrivningar 5%	-27 401	-27 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-383 614	-356 213
Stambyte 2013	52 150	52 150
Ingående avskrivningar	-31 296	-28 688
Årets avskrivningar 5%	-2 608	-2 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 904	-31 296
Stambyte 2014	12 000	12 000
Ingående avskrivningar	-6 600	-6 000
Årets avskrivningar 5%	-600	-600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 200	-6 600
Elrenovering 2016	1 902 665	1 902 665
Ingående avskrivningar	-342 486	-304 432
Årets avskrivningar 2%	-38 054	-38 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-380 540	-342 486
Gårdsrenovering 2016 / 2017	408 790	408 790
Ingående avskrivningar	-65 408	-57 232
Årets avskrivningar 2%	-8 176	-8 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 584	-65 408
Vindsombyggnad 2022 / 2023	11 734 820	11 734 820
Ingående avskrivningar	-234 698	-117 349
Årets avskrivningar 1%	-117 349	-117 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-352 047	-234 698
Utgående bokfört värde	14 553 668	14 792 183
Varav mark	540 000	540 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 000 000	19 400 000
Mark	47 000 000	52 000 000
	75 000 000	71 400 000
Bostäder	75 000 000	71 400 000
Lokaler	0	0
	75 000 000	71 400 000

15

Not 7	2025	2024
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	439 098	439 098
Årets inköp, torktumlare	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	439 098	439 098
Ingående avskrivningar	-386 672	-347 299
Årets avskrivningar enligt plan	-39 373	-39 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-426 045	-386 672
Utgående redovisat värde	13 053	52 426
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	1 769 750	1 769 750
Årets inköp, säkerhetsdörrar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 769 750	1 769 750
Ingående avskrivningar	-70 790	-35 395
Årets avskrivningar enligt plan	-35 395	-35 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 185	-70 790
Utgående redovisat värde	1 663 565	1 698 960
Installationer		
Ingående anskaffningsvärden	231 813	231 813
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 813	231 813
Ingående avskrivningar	-92 732	-76 027
Årets avskrivningar enligt plan	-16 705	-16 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 437	-92 732
Utgående redovisat värde	122 376	139 081

76

Not 8	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	760	1 327
Utdelning Brandkontoret	9 810	9 585
	10 570	10 912

Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkringspremie	57 409	55 414
Övriga förutbetalda kostnader	5 500	0
	62 909	55 414

Not 10				
Skulder till kreditinstitut				
Långivare, nummer och räntesats	Villkors- ändringsdag	Belopp 2025	Belopp 2024	
Stadshypotek 756922 3,06%	2027-09-30	4 000 000	4 000 000	
Stadshypotek 756926 2,96%	2026-09-30	4 480 000	4 480 000	
Stadshypotek 845182 2,82%	2026-01-09	3 200 000	0	
		11 680 000	8 480 000	
Kortfristig del av långfristig skuld		7 680 000	0	

Enligt direktiv i ÅRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller under nästa år omsätts i nya lån.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.

Not 11	2025	2024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arvoden	0	42 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	12 823
Upplupna räntor	84 056	708
Förutbetalda avgifter	11 986	263 463
Upplupen el	5 062	11 687
Upplupen fjärrvärme	41 961	40 742
Upplupen V/A o sophämtning	27 782	24 905
Upplupen avloppsinstallation	108 607	0
Ekonomisk förvaltning	35 000	34 000
Övr upplupna kostnader o förutbet intäkter	97	135
	314 551	430 963

Not 12		
Inbetalningar från medlemmar		
Nettoomsättning	1 432 486	1 253 044
Förändring av årsavgiftsfordringar	10 673	-10 673
Förändring av övriga fordringar	16 817	10 878
Förändring av förutbetalda årsavgifter	-251 477	27 919
	1 208 499	1 281 168

Not 13		
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen		
Drift- och underhållskostnader inkl fastighetsskatt	-4 650 920	-4 670 064
Övriga externa kostnader	-93 352	-333 400
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader)	-110 705	0
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	-58 899	488 238
	-4 913 876	-4 515 226

Not 14**Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

Eventualförpliktelser

2025

18 137 000

Inga

2024

18 137 000

Inga

Not 15**Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07.

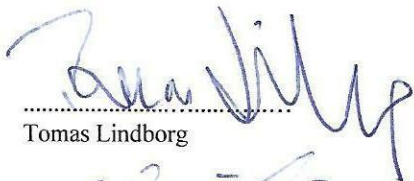
Stockholm den 7/5 2026



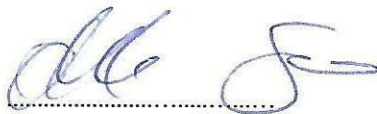
Thomas Strandin



Jacob Gren



Tomas Lindborg



Maria Stenström



Christian Heijbel

Min revisionberättelse beträffande denna redovisning har lämnats

2026



Mikael Meviken