

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Midgård 22

716460-2703

Räkenskapsåret

2021



 H1HFLGhE9-S1PY8G2Vq

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Midgård 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelse och övriga funktionärer

Ordinarie stämma hölls 2021-06-29. Styrelsen har sedan dess utgjorts av:

Ordinarie styrelseledamöter

Jakob Backman
Andreas Borvall
Hans Osbeck
Elisabeth Lövgren
Julia Jakobsson
Josefine Sojde
Sofie Henriksson

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Peter Hansen

Vald t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisor

Ann-Marlene Jonsson

Vald t.o.m. årsstämman



Fastighet

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 1 373 kvm.

Fastigheten ägs av föreningen.

Taxeringsvärde uppgår till 45 400 000 kr, varav taxeringsvärde för byggnaderna är 14 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetsförbättringar och underhåll

Åtgärder som genomförts tidigare:

- 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, samt byte elcentral i lägenheter med gamla elcentraler - 2020
- Installation av takvärme och värmeslingor i stuprör - 2020
- Pumpstegringsstation installerad - 2020
- Trapphusrenovering påbörjades - 2020

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
28	Lägenheter	1519
1	Lokaler	8

Föreningen har två hyresrätter om 77 kvm vardera 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

- Planering och avtalsskrivande för balkongbyggnationer samt fasadrenovering.
- Analys av möjliga förbättringsarbeten/renoveringar och prisuppgifter som underlag till en underhållsplan.
- Trapphusrenovering slutfördes.



Medlemsinformation

Under året har åtta lägenheter överlåtits.

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

Kommande åtgärder som är under planering:

Underhållsplan är under framtagande. Inga större arbeten är hittills planerade att utföras under året.

Föreningens ekonomi

Ett lån om 5,5 miljoner kronor, som tidigare löpt med 90 dagars bindningstid, lades i juni om till en bindningstid på fem år till en ränta om 1,04 %.

Ett kapitaltillskott om drygt 2,3 miljoner kronor vid årsskiftet parat med upplåtelsen av en tidigare hyresrätt för 5,6 miljoner kronor innebär att pågående byggnationer och underhållsarbeten fullt ut är finansierade. Därmed behöver föreningen för närvarande inte ta några nya lån eller höja årsavgifterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	937	918	582
Resultat efter finansiella poster	-990	320	-202
Soliditet (%)	80,6	80,2	80,1
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta*	506	455	440
Belåning kr/kvm boyta*	11 850	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	90 800	-292 502	320 038	74 983 862
Reservering Fond för yttre underhåll			45 400	-45 400		0
Kapitaltillskott	1 933 317					1 933 317
Disposition av föregående års resultat:				320 038	-320 038	0
Årets resultat					-990 122	-990 122
Belopp vid årets utgång	76 652 318	146 525	136 200	-17 864	-990 122	75 927 057

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 864
årets förlust	-990 122
Totalt	-1 007 986

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	45 400
i ny räkning överföres	-1 053 386
Totalt	-1 007 986

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



Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyror	2	936 567	917 969
Övriga intäkter		182 861	338 500
Summa rörelsens intäkter		1 119 428	1 256 469
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-472 975	-272 985
Övriga kostnader	4	-190 144	-112 131
Personalkostnader	5	-71 920	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-467 119	-302 342
Övriga rörelsekostnader		-800 000	0
Summa rörelsens kostnader		-2 002 158	-687 458
Rörelseresultat		-882 730	569 011
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 392	-248 974
Summa resultat från finansiella poster		-107 392	-248 974
Resultat efter finansiella poster		-990 122	320 037
Årets resultat		-990 122	320 038

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	87 872 385	88 238 833
Inventarier, verktyg och installationer	7	21 494	28 659
Summa materiella anläggningstillgångar		87 893 879	88 267 492
Summa anläggningstillgångar		87 893 879	88 267 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 737	9 052
Aktuella skattefordringar		14 705	46
Övriga fordringar		28 680	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 138	7 320
Summa kortfristiga fordringar		60 260	16 418
<i>Kassa och bank</i>		6 222 194	5 240 915
Summa omsättningstillgångar		6 282 454	5 257 333
SUMMA TILLGÅNGAR		94 176 333	93 524 825

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 652 318	74 719 001
Uppåtelseavgifter		146 525	146 525
Fond för yttre underhåll		136 200	90 800
Summa Bundet eget kapital		76 935 043	74 956 326
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-17 864	-292 502
Årets resultat		-990 122	320 038
Summa Fritt eget kapital		-1 007 986	27 536
Summa eget kapital		75 927 057	74 983 862
Långfristiga skulder	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		11 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		11 000 000	18 000 000
Kortfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		7 000 000	0
Leverantörsskulder		27 610	182 634
Aktuella skatteskulder		3 416	3 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 250	355 178
Summa kortfristiga skulder		7 249 276	540 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 176 333	93 524 825

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, uttrangeras 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 realiseras 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 huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader .

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Avgifter och hyror

	2021	2020
Månadsavgifter	694 500	680 979
Lägenhetshyror	239 667	217 588
Lokalhyror	2 400	2 400
Överlåtelseavgifter	0	4 728
Pantsättningsavgifter	0	12 274
Summa nettoomsättning	936 567	917 969

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
El	-230 723	-113 707
Kabel-tv	-6 191	-4 473
Vatten & avlopp	-28 559	-30 789
Lokalvård	-38 931	-26 425
Lokaltillbehör	-6 406	-13 531
Sophämtning	-55 460	-34 929
Reparation & underhåll lokaler	-27 075	-36 364
Övriga lokalkostnader	0	-11 750
Övr förbrukningsinventarier	0	-1 017
Reparation och underhåll bostäder	-56 505	0
Planerat underhåll	-23 125	0
Summa driftskostnader	-472 975	-272 985

Not 4 Övriga kostnader

	2021	2020
Postbefordran	-2 250	-1 500
Fastighetsförsäkring	-34 422	-24 533
Revisionsarvoden	-7 500	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-30 256	-2 250
Redovisningstjänster	-35 000	-35 625
Konsultarvoden	-9 000	-7 251
Bankkostnader	-30 864	-2 034
Fastighetsavgift	-40 852	-31 438
	-190 144	-112 131

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Ersättning styrelsearbete		
Styrelsearvode	-56 210	0
Summa ersättning styrelsearbete	-56 210	0
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	-15 710	0
Summa sociala kostnader	-15 710	0
Summa personalkostnader	-71 920	0

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 655 492	80 655 402
Inköp	0	8 000 090
Pågående byggnation	93 506	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 748 998	88 655 492
Ingående avskrivningar	-416 659	-269 780
Årets avskrivningar	-459 954	-146 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-876 613	-416 659
Utgående redovisat värde	87 872 385	88 238 833
Taxeringsvärden byggnader	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
Summa taxeringsvärden	45 400 000	45 400 000
Bokfört värde byggnader	33 271 435	33 637 883
Bokfört värde mark	54 600 950	54 600 950
Summa byggnader och mark	87 872 385	88 238 833

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 824	0
Inköp	0	35 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 824	35 824
Ingående avskrivningar	-7 165	0
Årets avskrivningar	-7 165	-7 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 330	-7 165
Utgående redovisat värde	21 494	28 659

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån SEB, 43107496, 1,57 %	5 500 000	5 500 000
Lån SEB, 43107100, 3-månaders	0	7 000 000
Lån SEB, 43107488, 1,06 %	0	5 500 000
Lån SEB, 43107488,, 1,04 %, 2026-05-28	5 500 000	0
Summa långfristiga skulder	11 000 000	18 000 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

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

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder	11 000 000	18 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 000 000	0
Summa kortfristiga skulder	7 000 000	0

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	24 000 000	24 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En hyresrätt i gårdshuset på 47 kvm uppläts den nionde mars med bostadsrätt. Upplåtelsen inbringade 5,6 miljoner kronor.

Renovering av fasader har påbörjats och slutförs enligt tidplan under hösten 2022. I samband med detta sker även balkongbyggnationer som bekostas av de enskilda medlemmarna. Hyresrätternas balkonger bekostas av föreningen, men är belagda med en tillkommande hyra.

Ett lån på 7 miljoner har bundits på ett år till 1,08 % i ränta.

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

Jakob Backman
Ordförande

Andreas Borvall

Elisabeth Lövgren

Hans Osbeck

Josefine Sojde

Julia Jakobsson

Sofie Henriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Ann-Marlene Jonsson
Revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:
20.04.2022 12:13

SENT BY OWNER:
Jakob Jakob.Backman@tyrens.se • 19.04.2022 13:01

DOCUMENT ID:
S1PY8G2Vq

ENVELOPE ID:
H1HFLGHE9-S1PY8G2Vq

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Midgård 22 2021.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JAKOB BACKMAN jakob.backman@tyrens.se	Signed Authenticated	19.04.2022 13:09 19.04.2022 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/05/1987) IP: 45.149.212.158
Laura Marakbi lmarakbi@cisco.com	Signed Authenticated	19.04.2022 13:12 19.04.2022 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/11/1986) IP: 173.38.220.46
SOFIE HENRIKSSON sofiehenriksson3@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2022 13:18 19.04.2022 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/06/1995) IP: 185.205.225.159
Märta Josefine Sojde josefine@sojde.se	Signed Authenticated	19.04.2022 14:41 19.04.2022 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/10/1990) IP: 90.230.170.155
JULIA JAKOBSSON julia.jakobsson@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2022 15:43 19.04.2022 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/10/1989) IP: 80.216.28.47
Hans Gustaf Osbeck hans@hansosbeck.se	Signed Authenticated	19.04.2022 18:13 19.04.2022 18:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/01/1961) IP: 2.70.148.120
ELISABETH LÖVGREN elisabeth@zon2.se	Signed Authenticated	19.04.2022 19:07 19.04.2022 18:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/01/1965) IP: 5.240.139.37
Andreas Borvall andreas@borvall.se	Signed Authenticated	20.04.2022 12:13 19.04.2022 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/05/1981) IP: 83.253.193.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Midgård 22

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Midgård 22 med organisationsnummer 716460-2703 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. 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 revisionssed 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 föreningen 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, digitalt signerad

Ann-Marlene Jonsson

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende