



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Midgård nr 201 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Midgård nr 201 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4760 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård Nr 12	1980-01-01	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	56
7	lokaler (hyresrätt)	479
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 400
Totalt 67 objekt		4 935

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 24 st 2 rok, 18 st 3 rok, 5 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Oscarsson	Ordförande	2023-05-25	2025-06-30
Thomas Odelius	Ledamot	2023-05-25	2025-06-30
Sven-Åke Gustafsson	Ledamot	2022-05-19	2024-06-30
Per Agardh	Ledamot	2023-05-25	2025-06-30
Mikael Arborelius	Ledamot	2022-05-19	2024-06-30
Mariana Ehrenkrona	Ledamot	2022-05-19	2023-06-30
Therese Mårtensson	Ledamot	2023-05-25	2025-06-30
Markus Byström	HSB-Ledamot	2023-01-01	2024-06-30
Aida Faizjafari	Suppleant	2022-05-19	2024-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Arborelius, Sven-Åke Gustafsson, Aida Faizjafari.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av: Göran Oscarsson, Mikael Arborelius, Per Agardh och Thomas Odelius två i förening.

Revisorer har varit: Leif Åkesson ordinarie och Thomas Larsson suppleant vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision Revisorer AB

Valberedning har varit: Jan Valeskog (sammanställande), samt Jakob Kylberg och Helena Branting valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10 % från 1 april 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-19. Under hösten 2024 genomförs en större och mer omfattande besiktning, med syfte att uppdatera hela underhållsplanen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023

Hissar

Renovering av hiss i trapphus Vanadisvägen 31B

Tvättstuga

Byte av samtliga tvättmaskiner

IX

Källare

Renovering av golv i källare. Målning av föreningslokal

2022

Värme

Byte av undercentral

Hissar

Renovering av hiss i ett trapphus Västmannagatan 91

2021

Stammar

Renovering av liggande stammar

2018

Ventilation

Nytt ventilationssystem kommersiella lokaler

2016

Tak

Renovering av takvärmeanläggning

Renovering av stuprör och hängrännor mot innergård

2014

Trapphus

Trapphusrenovering ytskikt samt golv och mattor

2012

Tak

Takrenovering och målning plåttak

2012

Sophantering

Byggnation av återvinnings-/källsorteringsrum

2011

Fasad

Fasadrenovering

2011

Tak

Takomläggning tegeltak

2011

Fönster

Fönstermålning mot gata

2008

Fönster

Fönsterrenovering och målning mot gård

2008
Balkong
Balkongbygge

1985
Stammar
Stambyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Värme
Byte av ventiler i radiatorer

Tak
Målning/renovering fotrännor och plåthuvar

Fasad
Renovering av fasad mot gård

Stammar
Renovering av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	211	198	189	318	228
Skuldsättning, kr/kvm	5 038	4 886	4 924	4 943	5 059
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 580	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	194	186	202	167	173
Årsavgifter, kr/kvm	580	540	540	540	539
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	805	795	821	829	833
Nettoomsättning, tkr	3 867	4 058	3 651	3 691	3 710
Resultat efter finansiella poster, tkr	-543	25	-102	480	127
Soliditet, %	25	26	26	26	25

4

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader och utrangering som inte är likviditetspåverkande, ökade räntekostnader på föreningens lån och hyresförlust från kommersiell lokal, där hyresgästen gick i konkurs under verksamhetsåret. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 211 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför Q2 2024 med 5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 975 182	0	0	6 975 182
Upplåtelseavgifter, kr	20 680	0	0	20 680
Underhållsfond, kr	3 021 589	0	-217 063	2 804 526
S:a bundet eget kapital, kr	10 017 451	0	-217 063	9 800 388
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-901 902	25 299	217 063	-659 540
Årets resultat, kr	25 299	-25 299	-543 367	-543 367
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-876 603	0	-326 304	-1 202 907
S:a eget kapital, kr	9 140 848	0	-543 367	8 597 481

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 242 000 kr samt ianspråktagande skett med 459 063 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-876 603
Årets resultat, kr	-543 367
Reservation till underhållsfond, kr	-242 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	459 063
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 202 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 202 907

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 866 944	3 714 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 684	343 487
Summa Rörelseintäkter		3 968 628	4 058 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 555 728	-2 722 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 171	-138 514
Personalkostnader	Not 6	-64 788	-71 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-890 058	-833 288
Övriga rörelsekostnader		-233 775	0
Summa Rörelsekostnader		-3 904 521	-3 765 664
Rörelseresultat		64 107	292 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	615	1 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-608 090	-268 694
Summa Finansiella poster		-607 475	-267 484
Resultat efter finansiella poster		-543 367	25 299
Resultat före skatt		-543 367	25 299
Årets resultat		-543 367	25 299

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 33 742 357 33 231 253

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 10 0 1 110 938

*Summa Materiella anläggningstillgångar***33 742 357 34 342 191***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****33 742 857 34 342 691****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0 91 781

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 655 550 892 730

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

114 076 163 541

*Summa Kortfristiga fordringar***769 626 1 148 052***Kassa och bank*

Kassa och bank

15 457 340

*Summa Kassa och bank***15 457 340****Summa Omsättningstillgångar****785 083 1 148 392****Summa Tillgångar****34 527 941 35 491 083**

m

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	6 995 862	6 995 862
Fond för yttre underhåll	2 804 526	3 021 589
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 800 388	10 017 451

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-659 541	-901 902
Årets resultat	-543 367	25 299
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 202 908	-876 604

Summa Eget kapital**8 597 480 9 140 847****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 000 000	10 254 750
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		12 000 000	10 254 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 854 750	14 709 000
Leverantörsskulder		176 577	266 023
Skatteskulder		32 819	23 613
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	298 266	341 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	568 049	755 028
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		13 930 461	16 095 485

Summa Skulder**25 930 461 26 350 235****Summa Eget kapital och skulder****34 527 941 35 491 083**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 64 107 292 783

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 890 058 833 288

Förlust avyttring 233 775 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 123 833 833 288

Erhållen ränta 615 1 210

Erlagd ränta -629 341 -256 195

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

559 214 871 086

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 141 839 -176 822

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -289 523 323 780

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -147 684 146 958

Kassaflöde från den löpande verksamheten

411 530 1 018 044

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -524 000 -1 110 938

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -524 000 -1 110 938

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån 300 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -409 000 -96 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -109 000 -96 500

Årets kassaflöde

-221 470 -189 394

Likvida medel vid årets början 892 429 1 081 823

Likvida medel vid årets slut 670 959 892 429

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2		
Nettoomsättning		
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 571 393	2 391 960
Årsavgifter lokaler	12 723	11 832
Hyror lokaler	1 221 132	1 102 530
Hyror förbrukningsbaserad	25 232	29 600
Hyror övrigt	80 076	76 920
Övriga primära intäkter	109 444	108 547
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 020 000	3 721 389
Hysesbortfall	-153 056	-6 429
<i>Summa</i>	-153 056	-6 429
<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 866 944	3 714 960
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3		
Övriga rörelseintäkter		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Försäkringsersättningar	25 518	323 567
Övriga sekundära intäkter	76 166	19 920
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	101 684	343 487
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4		
Driftskostnader		
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-198 113	-184 783
Snö och halk-bekämpning	-45 499	-13 436
Reparationer	-173 372	-449 986
Planerat underhåll	-459 063	-155 000
Försäkringsskador	-12 750	-279 374
EI	-156 973	-215 724
Uppvärmning	-694 924	-646 750
Vatten	-105 331	-85 559
Sophämtning	-172 451	-171 775
Fastighetsförsäkring	-79 348	-71 384
Kabel-TV och bredband	-22 577	-22 570
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-233 751	-229 621
Förvaltningsavtalskostnader	-201 577	-196 440
<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 555 728	-2 722 402

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 504	-9 083
	Administrationskostnader	-76 987	-20 393
	Extern revision	-13 500	-13 375
	Medlemsavgifter	-23 600	-23 600
	Föreningsverksamhet	-16 432	-14 668
	Övriga förvaltningskostnader	-15 149	-57 395
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-160 171	-138 514
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 300	-52 980
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-12 488	-14 479
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-64 788	-71 459
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	365	512
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	250	698
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	615	1 210
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-583 810	-266 347
	Övriga räntekostnader	-24 280	-2 347
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-608 090	-268 694

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 708 334	43 708 334
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 110 000	3 110 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	-452 472	0
	Omklassificeringar	1 634 938	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	48 000 800	46 818 334
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 587 081	-12 753 793
	Årets avskrivningar	-890 058	-833 288
	Omklassificeringar	218 697	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-14 258 442	-13 587 081
	Utgående redovisat värde	33 742 358	33 231 253
	<i>Taxeringsvärde</i>	2023-12-31	2022-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 000 000	7 000 000
	Summa	226 000 000	226 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckning	31 655 700	31 655 700
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	31 655 700	31 655 700
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 110 938	0
	Årets investeringar	524 000	1 110 938
	Omklassificering till byggnad	-1 634 938	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	1 110 938
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	655 502	892 089
	Övriga fordringar	48	641
	Summa Övriga fordringar	655 550	892 730

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,49%	2024-06-17	4 000 000	0
Nordea	0,99%	2024-06-19	4 254 750	46 500
Nordea	0,81%	2025-04-16	6 000 000	0
Nordea	4,47%	2024-06-11	4 600 000	50 000
Nordea	4,4%	2026-05-20	6 000 000	0
			24 854 750	96 500

Långfristig del	12 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 854 750
Kortfristig del	12 854 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	96 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	386 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,98%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,49%	2024-06-17	4 000 000	0
Nordea	0,99%	2024-06-19	4 254 750	46 500
Nordea	0,81%	2025-04-16	6 000 000	0
Nordea	4,47%	2024-06-11	4 600 000	50 000
Nordea	4,4%	2026-05-20	6 000 000	0
			24 854 750	96 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 854 750
Kortfristig del	12 854 750

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

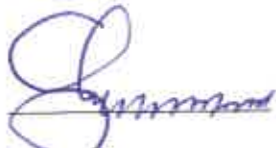
Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	149 656	193 495
Inre fond	129 116	129 116
Övriga kortfristiga skulder	19 494	19 211
Summa Övriga skulder	298 266	341 822

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	251 285	266 375
	Upplupna räntekostnader	38 769	60 020
	Övriga upplupna kostnader	277 995	428 632
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	568 049	755 028

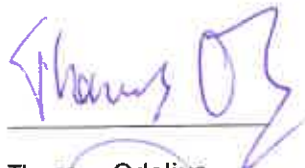
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm,

den 16/4 2024.



Göran Oscarsson



Thomas Odelius



Sven-Åke Gustafsson



Per Agardh



Mikael Arborelius



Therese Mårtensson



Markus Byström

Vår revisionsberättelse har 29/4
2024



Leif Åkesson

lämnats beträffande denna årsredovisning



Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Midgård nr 201 i Stockholm, org.nr. 716417-4760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Midgård nr 201 i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Midgård nr 201 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Stockholm den 29/4 2024

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Åkesson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.