

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIDAS 5

714000-2143

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MIDAS 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016 och registrerades 2016-04-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Midas 5	1978	Stockholm

Föreningen äger marken.

Brf Midas 5 är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 resp 1860 och består av 2 flerbostadshus i 5 respektive 7 våningar. Fastighetens värdeår är 1978.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3763 kvadratmeter, varav 2843 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 920 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter varav 39 med bostadsrätt och 1 lokalmedlem.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	13	12	5	1

Medlem 201 består av lokaler och i lokalerna bedrivs följande verksamheter Teuf, Bishops Arms och Stockholms Lilla Gästabud

Föreningen är ej frivilligt momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Fasighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Värme	Stockholm exergi
Städ	Anders Lindberg Städservice AB
Hissar	Hissen AB
Ventilation	VTS
Sophantering	Stockholm Vatten
Bredband	Telia

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Stambyte	1978
Elstambyte	1978
Fasadrenovering Mälartorget	2002
Fasadrenovering Lilla Nygatan	2006
Ny hissmaskin Lilla Nygatan	2012
Stambyte lokaler	2013
Fasadrenovering innergård	2014
Takrenovering	2016
Fönsterrenovering	2022
Renovering hiss Mälartorget	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslutat att från årsskiftet 2025/26 höja avgifterna med 10%
- Översyn av stadgarna med förslag till ändring
- Avslutat fasta telefonlinjer för larm
- Upphandlat ny port mot Mälartorget
- Påbörjat projektering för stamrenovering
- Gjort brandskyddsronnd i fastigheten
- Nya växter till gård och entré, samt julgranar till jul

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Besiktningar och kontroller av ventilationssystemet görs regelbundet som del i fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten. OVK dvs Obligatorisk Ventilations Kontroll, genomfördes med godkänt resultat i hela fastigheten 2024/25 förutom i en stam på Mälartorget. Vid kommande stamrening kommer även detta ses över. OVK ska genomföras vart 6:e år. Nästa tillfälle planeras till 2030. Energideklaration görs var 10:e år, nästa genomförs enligt tidplan dvs under 2029.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

Antalet medlemmar vid årets start	55
Antalet medlemmar vid årets slut	55

Under 2025 beviljade styrelsen 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsuthyrning ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsuthyrningen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut av föreningen, den är fastställd enligt föreningens stadgar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Styrelsen

Lars Andrén	Ordförande
Marie Nyrreröd	Ledamot
Joanna Sundström	Ledamot
Ludvig Hindström	Ledamot
Peter Mannerstål	Suppleant
Johan Heikkilä	suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 5 st protokollförda sammanträden sedan årsmötet 2025, 9 st under hela 2025.

Revisor

Daniel Levén	Intern revisor
Jan König	revisorssuppleant

Valberedning

Nina Lingström och Kim Dahlroth

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 312	2 155	2 103	2 002	1 826
Resultat efter finansiella poster	-286	-1 121	-540	-350	-318
Soliditet (%)	29	31	35	36	53
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	613	573	559	532	485
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 390	3 423	3 316	3 335	1 746
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 390	3 423	3 316	3 335	1 746
Sparande per kvm (kr/kvm)	42	0	0	20	1
Räntekänslighet (%)	6	6	6	6	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	116	91	87	80	59
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	70	68	68	68

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 286 767 kronor efter avskrivningar. Avskrivningar uppgår till 445 162 vilket likviditetsmässigt ger ett överskott på 119 125 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på i huvudsak på höga vatten- och elpriser samt avskrivning av fordran för ersättning av vattenförbrukning.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Lån

Föreningen har 8 stycken lån om 12 755 476 kr. Amortering har gjorts med 124 520 kr. Samtliga lån är tagna i Handelsbanken. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 600 000	85 000	129 814	-972 041	-1 121 450	5 721 323
Disp av föreg års resultat				-1 121 450	1 121 450	0
Förändring under året					-286 767	-286 767
Belopp vid årets utgång	7 600 000	85 000	129 814	-2 093 491	-286 767	5 434 556

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 093 492
årets förlust	-286 767
	-2 380 259

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	55 000
i ny räkning överföres	-2 435 259
	-2 380 259

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 312 762	2 155 338
Övriga rörelseintäkter	3	2 058	3 889
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 314 820	2 159 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 422 494	-2 144 683
Övriga externa kostnader	5	-267 503	-146 797
Personalkostnader	6	-60 536	-68 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-445 162	-445 163
Summa rörelsekostnader		-2 195 695	-2 805 062
Rörelseresultat		119 125	-645 835
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 536	36 680
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 428	-512 295
Summa finansiella poster		-405 892	-475 615
Resultat efter finansiella poster		-286 767	-1 121 450
Årets resultat		-286 767	-1 121 450

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	18 100 042	18 545 204
Summa materiella anläggningstillgångar		18 100 042	18 545 204
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	9	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		18 101 642	18 546 804
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		447 509	107 000
Övriga fordringar		11 587	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 153	104 137
Summa kortfristiga fordringar		569 249	211 137
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		330 635	113 615
Summa kassa och bank		330 635	113 615
Summa omsättningstillgångar		899 884	324 752
SUMMA TILLGÅNGAR		19 001 526	18 871 556

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		7 685 000	7 685 000
Fond för yttre underhåll		129 815	129 815
Summa bundet eget kapital		7 814 815	7 814 815

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 093 492	-972 042
Årets resultat		-286 767	-1 121 450
Summa fritt eget kapital		-2 380 259	-2 093 492
Summa eget kapital		5 434 556	5 721 323

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 714 500	8 337 944
Summa långfristiga skulder		7 714 500	8 337 944

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 040 976	4 542 052
Leverantörsskulder		36 376	17 950
Skatteskulder		0	17 942
Övriga skulder		13 565	13 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		761 553	220 878
Summa kortfristiga skulder		5 852 470	4 812 289

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 001 526 18 871 556

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-286 766	-1 121 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	445 162	445 163
Betald skatt	-29 529	-11 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	128 867	-687 827
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-347 140	-115 385
Förändring av leverantörsskulder	18 426	-59 582
Förändring av kortfristiga skulder	541 386	-54 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	341 539	-916 859
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	401 850
Amortering av lån	-124 520	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 520	401 850
Årets kassaflöde	217 019	-515 009
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	113 615	628 624
Likvida medel vid årets slut	330 634	113 615

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är redovisad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3 samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen är en äkta förening.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförlig till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när det uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, tak, VVS, el, fasad, fönster inre ytskikt och övrigt. Ingen avskrivning sker på komponenter mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnadskomponenter	1-6,7 %
---------------------	---------

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 308 312	2 155 338
Biutrymme	4 451	0
Öresutjämning	-1	0
	2 312 762	2 155 338

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	0	3 889
Pant- och överlåtelseavgift	2 058	0
	2 058	3 889

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	-229 351	-208 792
El	-208 189	-134 680
Sophämtning	-62 979	-99 515
Fastighetsskötsel	-51 300	-25 496
Bredband/Kabel-TV	-121 533	-129 793
Reparation och underhåll	-60 526	-876 145
Fastighetsskatt	-374 960	-369 200
Försäkring	-185 243	-180 506
Städning	-75 758	-98 007
Hisservice	-14 688	-22 549
Entrémattor	-9 983	0
Markytor & trädgård	-4 751	0
Snöröjning	-4 688	0
Porttelefon	-18 545	0
	-1 422 494	-2 144 683

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Kameral förvaltning	-72 956	-84 824
Konsultkostnad	0	-20 588
Administration och övrigt	0	-15 558
Fastighetsförvaltning	0	-25 827
Övriga fastighetskostnader	-28 433	0
Sammanträdeskostnader	-1 831	0
Advokat- och Rättegångskostnader	-52 250	0
Bankkostnad	-4 012	0
Övriga externa kostnader	-1 021	0
Förluster på kundefdringar	-107 000	0
	-267 503	-146 797

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden styrelse	-48 000	-54 000
Lagstadgade sociala avgifter	-12 536	-14 419
	-60 536	-68 419

Not 7 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnad	-129 959	-129 960
Fastighetsförbättringar	-47 879	-47 879
Tak/fasad	-150 972	-150 972
Fönster	-105 352	-105 352
Hiss	-11 000	-11 000
	-445 162	-445 163

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Byggnader	22 125 878	22 125 878
Mark	1 336 000	1 336 000
	23 461 878	23 461 878
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Avskrivning byggnad	-5 361 836	-4 916 674
	-5 361 836	-4 916 674
Planenligt restvärde vid årets slut	18 100 042	18 545 204

Taxeringsvärde

Byggnad	57 200 000	53 400 000
Mark	124 400 000	135 000 000
	181 600 000	188 400 000

Not 9 Andelar

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 600	1 600
Utgående redovisat värde	1 600	1 600

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,180	2026-12-30	470 444	470 444
Stadshypotek	3,470	2028-06-30	432 000	480 000
Stadshypotek	2,750	2026-03-30	570 532	577 052
Stadshypotek	3,840	2027-09-01	4 837 500	4 887 500
Stadshypotek	3,040	2027-01-30	1 945 000	1 965 000
Stadshypotek	2,902	2026-01-26	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2,970	2026-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,320	2027-12-30	500 000	500 000
			12 755 476	12 879 996
Kortfristig del av långfristig skuld			5 040 976	4 542 052

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	17 850 000	17 850 000
	17 850 000	17 850 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Datum när årsredovisnings beslutades:
Stockholm 2026-04-14

Lars Andrén
Ordförande

Ludvig Hindström
Ledamot

Marie Nyrreröd
Ledamot

Joanna Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Levén
Intern revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 265-202604141534-655017.pdf

Storlek: 315847 bytes

Hashvärde SHA256:

b7b029fd0430798c56026619c357c127fee6bbd21136814dbd8537a88ff16491

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 5:

JOANNA SUNDSTRÖM

Signerad med BankID 2026-04-14 15:36 Ref: 019d8c35-4c96-7c2f-8c67-245a9fa28d5c

LARS ANDRÉN

Signerad med BankID 2026-04-14 15:37 Ref: 019d8c35-fecd-79e1-9684-a7ee9ed43581

MARIE NYRERÖD

Signerad med BankID 2026-04-15 15:43 Ref: 019d9161-c70e-7021-87e2-368193978bc6

LUDVIG HINDSTRÖM

Signerad med BankID 2026-04-16 14:42 Ref: 019d9650-ba80-7031-8cec-12cd7bd5ca64

DANIEL LEVÉN

Signerad med BankID 2026-04-16 15:47 Ref: 019d968c-050e-76fe-9000-f0369deafc45

