

Årsredovisning för
Brf Midgård 27

769604-0786

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Handwritten signatures:
Two signatures are visible in the bottom right corner of the page.

Förvaltningsberättelse 2010

Styrelsen för Brf Midgård 27, 769604-0786 får härmed avge årsredovisning för 2010, föreningens tionde räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Midgård 27 i Stockholms kommun. Byggnaderna är ursprungligen uppförda under år 1900/01. De har totalrenoverats år 1986/87 med nya vatten- och avloppsstammar och ny el. Föreningen köpte i slutet av 2001 fastigheten av Familjebostäder.

Föreningen har totalt 53 lägenheter (boarea 3302 kvm) varav sex (2011-04-01) stycken är hyresrätter (boarea 315 kvm, 10%). Den totala arean för föreningen är 4137 kvm, inklusive trapphus, ytterväggar m.m. Den oinredda vinden i gårdshuset samt de fem källarna är inte medräknade.

Fastigheten är byggd på en tomträtt. Byggnaderna består av två sammanbyggda flerbostadshus mot gatan med fem våningar ovan mark med inredd vind och källare, samt två sammanbyggda flerbostadshus mot gården med fyra våningar ovan mark med källare och oinredd vind. Det finns dessutom två stycken gårdar och fyra stycken hissar.

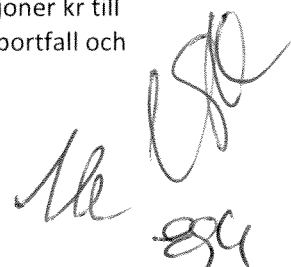
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar, försäkringsnummer N000652-3138-10. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, medlemsnummer 33814.

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 0,25% av anskaffningsvärdet. Avskrivningar på inventarier görs med 10% av anskaffningsvärdet. Avsättning till Yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet.

Aktiviteter

Föreningens styrelse höll 14 stycken protokollförda möten under räkenskapsåret. Under året har en vår- respektive en höststädning genomförts med god närvaro. Ett antal informationsbrev har delats ut till medlemmar och hyresgäster, dessutom har hemsidan www.brfmidgard27.se åter tagits i bruk där all information om föreningen finns tillgänglig.

Under året har en hyresrätt upplåtits till dess hyresgäster vilket inbringade 3,35 miljoner kr till föreningen. Den andra hyresrätten som uppläts berodde på en avhysning som avgjordes i Hyresnämnden pga en lång otillåten andrahandsuthyrning - lägenheten såldes (uppläts) för 3,10 miljoner kr. Dessutom har föreningen erbjudit avflyttningsbidrag till en hyresgäst som därmed valde att flytta. Denna lägenhet stod vid årsskiftet 2009/10 tom men har under 2011 upplåtits för 3,4 miljoner kr (ej i denna årsredovisning). Lägenheterna har tillsammans inbringat 9,85 miljoner kr till föreningens balansräkning (uppdelat under 2010-2011) men har också inneburit intäktsbortfall och kostnader som reflekteras i resultaträkningen för 2010.



Styrelsens vindsgrupp kommer under 2011 erbjuda råvinden ovan gårdshuset till försäljning efter beslut på extrastämma i januari 2010. Separata vindsmöten har hållits och protokollförts under hela året.

Energideklarationen och radonmätningen har slutförts med tillfredsställande resultat. Under 2009 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen i hela fastigheten, där de slutgiltiga anmärkningarna kommer att åtgärdas under 2011.

I samband med vårstämningen blev träden beskurna och en omfattande rättsanering gjordes i källarna under gatuhuset med mycket gott resultat. Fem balkonger i fyra lägenheter blev klara under februari 2010. Därmed har föreningen 27 balkonger i 24 lägenheter, samt de balkonger som den utanpåliggande hissen ansluter till.

Under räkenskapsåret 2010 har en andrahandsuthyrning godkänts av styrelsen (lägenhet 590).

Föreningens fastighetslån och nyckeltal, 2009/12/31

Bank	Lånonummer	Lån 10-01-01	Lån 10-12-31	Lån 11-04-29	Bindningstid	Ränta
Swedbank	265 503 618	3.150.000	300.000	avslutat	3 mån	-
Swedbank	265 503 611	5.500.000	5.200.000	avslutat	3 mån	-
Swedbank	265 673 967	5.200.000	5.200.000	5.200.000	2 år (11-09-27)	2,37%

Föreningens avgift är på 577 kr per bostadsrätts-kvm och år, medan hyran är 1293 kr per hyresrätts-kvm och år. Dessa uppgifter baseras på april 2011.

In- och utträde av medlemmar

Under räkenskapsåret har 11 överlåtelse och två upplåtelse skett, med ett genomsnittligt pris på 60 095 kr per kvm.

Lgh.nr	säljare	köpare	kvm
181-595	Klason/Lönner	Ryderfelt/Grandelius	85
181-597	Gardefelt/Linden	Andersson/Backlund	52
181-599	Borg/Löfroth	Jansson	42
181-602	Segelman	Lööf/Nylund	85
181-604	Arama/Ström	O'Grady	81
181-606	Lindahl	Lundell/Slusne	40
181-608	Ekstedt	Bernett/Bang-Hoffman	54
181-614	Elwin/Matejic	Borekull	83
181-617	Churchill/Karlsson	Ermling	39
181-624	Fagerlund	Terling	85
181-641	Lawton	Klang/Nilsson	39

Välkomna till föreningen!

Handwritten signatures and initials:
C. Sjö
ESU

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-03-25 haft följande sammansättning:
Ordinarie ledamöter:

- Igor Matejic, 614 (avgått under året)
- Cecilia Kordelius Sköld, 621
- Eleonora Gounaropoulos Undin, 616
- Elisabet Klason, 595 (avgått under året)
- Henning Högström, 632

Suppleanter:

- Henrik Söderberg, 610
- Anna Öhlin, 637

Revisor

Ordinarie revisor: Extern revisor Jan Erik Säfvelin, Säfvelins Revision AB.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Winqvist & Österling AB.

Från och med den 1 januari 2011 sköter Fastighetsägarna Stockholm om den ekonomiska förvaltningen.

Teknisk förvaltning

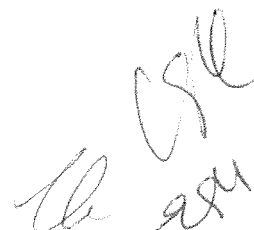
Sköts i första hand av Torbjörn Reithe, TR-Inredningar, i kombination med inhyrda tjänster av externa firmor.

I augusti bytte föreningen till Jensen Fastighetsskötsel, org nr 556598-7137.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-03-25. En extra stämma hölls 2010-01-28 där vindsbyggnation, stadgeändringar och ventilationsrengöring togs upp.

Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas i maj 2011.



Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 423 347
årets resultat	-118 785
Totalt	<hr/> -1 542 132
disponeras för	
lanspråktagande av yttre fond	-300 000
avsättning till yttre fond, 0,3 % av taxeringsvärdet	219 000
balanseras i ny räkning	<hr/> -1 461 132
Summa	-1 542 132

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.
Belopp i kronor om inget annat anges.

CS
CS
254

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 240 454	2 273 891
		<u>2 240 454</u>	<u>2 273 891</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll		-152 819	-437 025
Tomträttsavgäld		-294 000	-294 000
Driftskostnader	2	-982 648	-797 442
Förvaltningskostnader	3	-240 624	-162 036
Fastighetsförsäkring		-39 138	-33 975
Fastighetsskatt		-67 681	-67 416
Avskrivningar enligt plan		-322 572	-221 791
Rörelseresultat		<u>140 972</u>	<u>260 206</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		718	1 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 476	-517 397
Resultat efter finansiella poster		<u>-118 786</u>	<u>-255 741</u>
Resultat före skatt		<u>-118 786</u>	<u>-255 741</u>
Årets resultat		<u>-118 786</u>	<u>-255 741</u>

OSU
the 84

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	62 981 285	62 335 614
Inventarier	5	119 731	153 335
		<u>63 101 016</u>	<u>62 488 949</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 101 016</u>	<u>62 488 949</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		1 336	-
Övriga fordringar	6	67 444	170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	77 762	120 682
		<u>146 542</u>	<u>120 852</u>
Kassa och bank		3 368 042	465 657
Summa omsättningstillgångar		<u>3 514 584</u>	<u>586 509</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 615 600</u>	<u>63 075 458</u>

the CSR
2011

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		43 389 414	41 535 155
Upplåtelseavgifter		10 147 522	5 606 031
Kapitaltillskott		2 472 569	2 072 869
Yttre fond		815 634	932 634
		<u>56 825 139</u>	<u>50 146 689</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst / förlust		-1 423 346	-1 284 604
Årets resultat		-118 786	-255 741
		<u>-1 542 132</u>	<u>-1 540 345</u>
Summa eget kapital		<u>55 283 007</u>	<u>48 606 344</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 700 000	13 850 000
		<u>10 700 000</u>	<u>13 850 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		206 952	226 546
Skatteskulder		135 097	67 447
Övriga skulder		119	119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	290 425	325 003
		<u>632 593</u>	<u>619 115</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 615 600</u>	<u>63 075 459</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

CS10
The 2011

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-118 786	-255 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	322 572	221 791
	<u>203 786</u>	<u>-33 950</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	203 786	-33 950
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-25 690	209 551
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 478	-325 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 574	-149 892
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-934 639	-436 968
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-934 639	-436 968
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse lägenheter	6 395 750	3 300 000
Inbetalda kapitaltillskott	399 700	169 426
Amortering av låneskulder	-3 150 000	-3 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 645 450	169 426
Årets kassaflöde	2 902 385	-417 434
Likvida medel vid årets början	465 657	883 091
Likvida medel vid årets slut	<u>3 368 042</u>	<u>465 657</u>

CSK
The egg

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Årsavgifter	1 645 768	1 584 480
Hyror	506 781	676 211
Övriga intäkter	87 898	13 200
Öresutjämning	7	
	<u>2 240 454</u>	<u>2 273 891</u>

Not 2 Driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
El	95 443	83 697
Vatten	51 390	47 009
Värme	530 540	450 865
Fastighetsskötsel	40 155	42 000
Snöskottning	10 630	5 119
Städning	64 444	56 800
Sopor	74 418	61 337
Hissbesiktning	5 755	4 331
OVK-besiktning		25 175
Inköp material	21 463	
Trädgårdsskötsel	12 325	
Kabel-TV/ internet kommunikation	13 663	12 648
Övrigt	1 035	8 462
Övriga utgifter, köpta tjänster, Anticimex AB	61 387	
	<u>982 648</u>	<u>797 443</u>

Not 3 Förvaltningskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Administrativ förvaltning	72 980	72 980
konsultarvode W&Ö	17 451	13 812
Konsultarvoden	71 454	29 156
Styrelsearvoden	4 995	5 994
Revisionskostnader	11 719	13 063
Serviceavgifter , Fastighetsägarna	4 971	4 486
Övriga Administrationskostnader	16 679	22 545
Advokatkostnader	40 375	
	<u>240 624</u>	<u>162 036</u>

CSK
Le 2011

Not 4 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 989 550	60 989 550
-Balkonger	2 532 629	1 963 504
- Årets anskaffningar	420 000	
-Tillkommande balkonger		338 850
- Ventilation	284 364	
	<u>64 226 543</u>	<u>63 291 904</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-956 290	-768 101
-Årets avskrivning enligt plan	-288 968	-188 189
	<u>-1 245 258</u>	<u>-956 290</u>
Redovisat värde vid årets slut	62 981 285	62 335 614
Taxeringsvärde byggnader:	34 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark:	39 000 000	29 000 000
	<u>73 000 000</u>	<u>61 000 000</u>

Not 5 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	237 918	139 800
-Nyanskaffningar		98 118
	<u>237 918</u>	<u>237 918</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 583	-50 981
-Årets avskrivning enligt plan	-33 604	-33 602
	<u>-118 187</u>	<u>-84 583</u>
Redovisat värde vid årets slut	119 731	153 335

Not 6 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Fordran skattekonto	67 444	
Övriga fordringar	-	170
	<u>67 444</u>	<u>170</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	-	35 107
Förutbetald tomträttsavgäld	73 500	73 500
Övriga förutbetalda kostnader	4 262	12 075
	<u>77 762</u>	<u>120 682</u>

CSK
11-29-11

Not 8 Eget kapital

	<i>Insatser/ Upplåtelseavgifter/ Kapitaltillskott</i>	<i>Yttre Fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	49 214 055	932 634	-1 284 604	-255 741
Insatser	1 854 259			
Upplåteavgifter	4 541 491			
Kapitaltillskott	399 700			
			-	
Disposition enl stämmobeslut		183 000	-183 000	
Till balanserat resultat			-255 741	255 741
Anspråkstagande av yttre fond		-300 000	299 999	
Årets resultat				-118 786
Vid årets slut	<u>56 009 505</u>	<u>815 634</u>	<u>-1 423 346</u>	<u>-118 786</u>

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	10 700 000	13 850 000
	<u>10 700 000</u>	<u>13 850 000</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

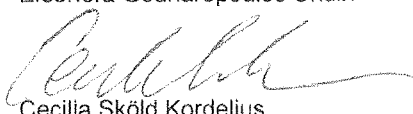
	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Förutbetalda hyror/avgifter	126 969	188 579
Upplupna räntor	41 974	38 244
Övriga poster	121 482	98 180
	<u>290 425</u>	<u>325 003</u>

Underskrifter

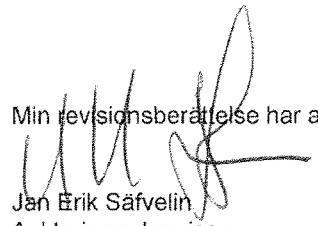
Stockholm den 11 maj 2011


Henning Högström


Eleonora Gounaropoulos Undin


Cecilia Sköld Kordelius

Min revisionsberättelse har avgivits den 13/5-2011


Jan Erik Säfvelin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

föreningsstämman i

Brf Midgård 27
Org.nr. 769604-0786

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 har jag granskat väsentliga beslut, protokoll, 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 mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13/5 2011


Jan-Erik Säfvelin
Aukt revisor