

Årsredovisning för
Brf Midgård 27

769604-0786

Räkenskapsåret
2011-01-01 – 2011-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

BT
BT

Förvaltningsberättelse 2011

Styrelsen för Brf Midgård 27, 769604-0786 får härmed avge årsredovisning för 2011, föreningens elfte 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 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 fem stycken är hyresrätter (boarea 234kvm, 7%). 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 fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkringar, försäkringsnummer N000652-3138-10. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, medlemsnummer 33814. Avskrivningen på fastighete 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 13 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.

Under året har två hyresrätter upplåtits vilket totalt har inbringat 7,2 miljoner kr till föreningens balansräkning. Det har också inneburit vissa kostnader samt ett visst intäktsbortfall som reflekteras i resultaträkningen.

Under första kvartalet 2011 har råvinden ovan gårdshuset sålts i enlighet med beslut på extrastämman i januari 2010. Försäljningen inbringar 5.140.000 kronor till föreningen.

Under året har en stamspolning av samtliga köksstammar genomförts. Det har även skett ett partiellt byte av elslingor på taket.

En underhållsplan har upphandlats från Fastighetsägarna som under våren har besiktigt föreningens fastighet. Den färdiga underhållsplan förväntas levereras under försommaren.

OKVn kommer behöva göras om under 2013 efter att det har byggts nya lägenheter på vinden i gårdshuset. En OVK av gathuset kommer då även att göras då renoveringar av flera lägenheter har skett.

Ytterligare en balkong har blivit klar under 2011. Därmed har föreningen 28 balkonger i 25 lägenheter, samt de balkonger som den utanpåliggande hissen ansluter till.

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

Föreningens fastighetslån och nyckeltal 20111231

Bank	Lånenummer	Lån 10-12-31	Lån 11-12-31	Bindningstid	Ränta
Swedbank	265503618	300.000	Avslutat	-	-
Swedbank	265503611	5.200.000	Avslutat	-	-
Swedbank	265673967	5.200.000	1.000.000	3 mån (12-06-28)	3,165%

OSE
BT

Brf Midgård 27

769604-0786

Föreningens avgift är på 577 kr per bostadsrätts-kvm och år, medan hyran är 1376 kr per hyresrätt-kvm och år.

In- och utträde av medlemmar

Under räkenskapsåret har 7 överlåtelser och två upplåtelser skett, med ett genomsnittligt pris på 56013 kr per kvm.

Lght	Säljare	Köpare	Kvm
640	Bender	Grönberg	53
637	Öhlin	Grondhius/ de Vries	77
629	Brf Midgård 27	Edenfelt/ Holst	81
629	Edenfelt/ Holst	Holmgren/ Röine	81
627	Larsson/ Nettelblatt	Valldor/ Borschos	74
617	Ermling	Stern	39
611	Brf Midgård 27	Lindén	54
598	Alberyd	Petersson	42
597	Andersson/ Backlund	Mahari	52

Välkomna till föreningen!

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-05-26 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Cecilia Kordelius Sköld, 621

Ulrika Hjällström Nilsson, 607

Henrik Söderberg, 610 (avgått under året)

Beatrice Terling, 624

Line Ryderfeldt, 595 (avgått under året)

Suppleanter:

Ingela Hageman, 636

Willhelm Behrman, 638

Revisor

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

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Fastighetsägarna Stockholm.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Jensen Fastighetsskötsel, org nr 556598-7137.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-26.

Ordinarie föreningsstämma kommer hållas i maj 2012.

CSK
BT

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 425 320
Årets resultat	-1 440
Totalt	<u>-1 426 760</u>
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond, 0,3% av taxeringsvärdet	219 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 645 760</u>
Summa	-1 426 760

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

CSO
BT

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 127 563	2 240 454
		<u>2 127 563</u>	<u>2 240 454</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 717 659	-1 734 870
Planerat underhåll	3	-	-42 040
Övriga externa kostnader		1	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 855	-322 572
Rörelseresultat		<u>168 050</u>	<u>140 972</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	11 887	718
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-181 377	-260 476
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 440</u>	<u>-118 786</u>
Resultat före skatt		<u>-1 440</u>	<u>-118 786</u>
Årets resultat		<u>-1 440</u>	<u>-118 786</u>

10/11
BT
OSK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	63 140 034	62 981 285
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	86 127	119 731
		<u>63 226 161</u>	<u>63 101 016</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 226 161</u>	<u>63 101 016</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 516	1 336
Övriga fordringar		-173	67 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	145 200	77 762
		<u>148 543</u>	<u>146 542</u>
Kassa och bank	9	657 822	3 368 042
Summa omsättningstillgångar		<u>806 365</u>	<u>3 514 584</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 032 526</u>	<u>66 615 600</u>

150
BT

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillskott		2 472 569	2 472 569
Insatser		45 549 367	43 389 414
Upplåtelseavgifter		15 128 069	10 147 522
Fond för yttre underhåll		734 634	815 634
		<u>63 884 639</u>	<u>56 825 139</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 425 320	-1 423 346
Årets resultat		-1 440	-118 786
		<u>-1 426 760</u>	<u>-1 542 132</u>
Summa eget kapital		<u>62 457 879</u>	<u>55 283 007</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 000 000	10 700 000
		<u>1 000 000</u>	<u>10 700 000</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		119	119
Leverantörsskulder		130 209	206 952
Skatteskulder		136 687	135 097
Övriga skulder		13 490	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	294 142	290 425
		<u>574 647</u>	<u>632 593</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>64 032 526</u>	<u>66 615 600</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panten för fastighetslån	25 000 000	25 000 000
Summa	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

158
BT.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,25
-Ombyggnad	2
-Maskiner	10
-Inventarier	20

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

CSL
ST

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	1 738 851	1 727 718
Hyror	372 999	506 781
Panter & Överlåtelse	11 980	-
Övriga intäkter	3 733	5 955
Summa	2 127 563	2 240 454

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	43 101	40 155
Städning	64 435	64 444
Hisskötsel och Ventilationskontroll	3 760	5 755
Övrig kostnad Fastighetsskötsel	8 822	61 388
Trädgårdsskötsel	1 563	12 325
Snöskottning	12 694	10 630
Reparationer	201 342	110 779
El	93 605	95 443
Uppvärmning	522 322	530 540
Vatten	55 212	51 390
Sophämtning	68 395	74 418
Försäkringspremier	41 784	39 138
Fastighetsskatt	69 006	67 681
Tomträttsavgäld	294 250	294 000
Övriga fastighetskostnader	2 301	22 646
Kabel TV	13 966	13 663
Styrelsearvoden	6 993	4 995
Revisionsarvoden	15 625	11 719
Juridiska arvoden	15 150	40 375
Förvaltningsarvode	74 996	72 980
Mäklararvode	55 100	-
Extra debiteringar	-	16 268
Panter & Överlåtelse	11 981	-
Konsult	1 650	71 454
Övriga driftskostnader	39 606	22 684
Summa	1 717 659	1 734 870

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

-Installationer	-	13 666
-Bostäder	-	18 687
-Hissar	-	9 687
Summa	-	42 040

CSL
11/13/15

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	11 887	690
Ränteintäkter skattefria	-	28
Summa	11 887	718

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader till kreditinstitut	181 377	260 066
Övriga finansiella kostnader	-	410
Summa	181 377	260 476

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	237 918	237 918
	237 918	237 918
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 187	-84 583
-Årets avskrivning enligt plan	-33 604	-33 604
	-151 791	-118 187
Redovisat värde vid årets slut	86 127	119 731

Not 7 Byggnader och ombyggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	60 257 750	59 567 750
-Mark	1 421 800	1 421 800
-Ombyggnad	2 871 993	3 194 993
	64 551 543	64 184 543
-Ingående avskrivningar enl. plan	-1 203 258	-914 290
-Årets avskrivningar	-208 251	-288 968
-Utg. ackumulerade avskrivningar enl. plan	-1 411 509	-1 203 258
Redovisat värde vid årets slut	63 140 034	62 981 285
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 000 000	34 000 000
Mark	39 000 000	39 000 000
	73 000 000	73 000 000
Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	-	-
	73 000 000	73 000 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Handwritten signature and initials

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011	2010
Förutbetald el	15 473	-
Tomträttsavgäld	73 500	-
Trygg Hansa	44 433	-
ComHem	3 424	-
Övrigt	8 370	77 762
	145 200	77 762

Not 9 Kassa och bank

Kassa	1 775	1 775
SHB, Bank	-	3 264 336
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	656 047	101 931
	657 822	3 368 042

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	43 389 414	10 147 522	815 634	-1 423 346	-118 786	55 283 007
Disposition enligt stämmobeslut			-81 000	-37 786	118 786	
Försäljning av lägenhet	2 159 953	4 980 547				
Årets resultat					-1 440	-1 440
Belopp vid årets utgång	45 549 367	15 128 069	734 634	-1 461 132	-1 440	
			63 884 639		-1 426 760	62 457 879

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2011-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2010-12-31
Swedbank Hypotek			1 000 000	-9 700 000	10 700 000
			1 000 000	-9 700 000	10 700 000

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Förutbetalda hyror och avgifter	162 401	126 969
Räntor	379	41 974
Svenska Städgruppen	4 531	-
IL Recycling	2 371	-
Revisionsarvode	13 000	-
Fortum El	30 690	-
Fortum Fjärrvärme	63 719	-
Fastighetsägarna Stockholm	10 058	-
Styrelsearvode	6 993	-
Övrigt	-	121 482
	<u>294 142</u>	<u>290 425</u>

Underskrifter

2012-04-19

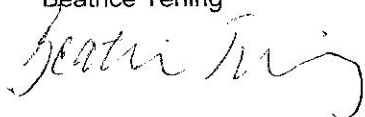


Cecilia Sköld Kordelius



Ulrika Hjelström Nilsson

Beatrice Terling



Min revisionsberättelse har lämnats 2012- - 04 - 24



Jan Säfvelin
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Midgård 27

Org nr 769604-0786

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Midgård 27 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Midgård 27 för år 2011.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den ²⁹ 2012


Jan-Erik Säfvelin
Aukt revisor