

Årsredovisning för

Brf Midgård 27

769604-0786

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Brf.
B
M A

Förvaltningsberättelse 2013

Styrelsen för Brf Midgård 27, 769604-0786 får härmed avge årsredovisning för 2013, föreningens trettonde 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.

Efter att vindsbyggnationen i gårdshuset blev klar under året, har nu föreningen utökat antal lägenheter till 57 st (boarea 3720 kvm) varav fyra stycken är hyresrätter. Fastigheten är byggd på en tomträtt. Byggnaderna består av två sammanbyggda flerbostadshus mot gata med fem våningar samt två sammanbyggda flerbostadshus mot gård med fyra våningar. Det finns dessutom två stycken gårdar och fyra stycken hissar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF Skadeförsäkring AB, försäkringsnummer SP279335.3.2. I försäkringen ingår även Anticimex fullserviceavtal samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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 11 stycken protokollförda möten under räkenskapsåret. Under året har en vårstädning samt en höststädning genomförts med god närvaro. För mer information gällande föreningen vänligen se Välkomsthäftet.

Förutom ökningen av antalet lägenheter till 57 st, så har en hyresrätt upplåtits med bostadsrätt, vilket gör att föreningen fortfarande är skuldfri med ca 5 miljoner i kassan. Underhållsplanen sköts enligt plan, och under året har alla OVK-åtgärder åtgärdats (slutgiltigt godkännande 2014). Under två stämmor i maj och juni godkändes styrelsens förslag på reviderade andelstal, reviderade stadgar, och sänka avgifter fr o m 1 juli. Det betyder att samma grund har använts till samliga lägenheter för att ta fram respektive andelstal. Föreningens genomsnittliga avgift är nu på 440 kr per bostadsrätts-kvm och år, medan hyran är 1.471 kr per hyresrätt-kvm och år. Föreningen har även bytt revisor i enlighet med beslut på 2012 års föreningsstämma.

Under året har fyra andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Ingen andrahandsuthyrning (eller försäljning) godkänns till juridisk person. Styrelsen har även varit kallade till Hyresnämnden för att en bostadsrättsinnehavare önskat ersättning för vindsbyggnationen, men innehavarens krav har avslagits av nämnden.

13

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "BT" and "EF".

Brf Midgård 27

769604-0786

Under 2014 har trapphus 85A och 85B renoverats, och OVK:n kommer att avslutas. Dessutom håller föreningen på att byta leverantör avseende hisskötsel samt fastighetsskötare. Dessutom kommer taken att målas, allt enligt Underhållsplanen.

In- och utträde av medlemmar

Under räkenskapsåret 2013 har 8 överlåtelser skett, med ett genomsnittligt pris på 67.416 kr per kvm.

Lght	Säljare	Köpare	Kvm
600	Reithe	Zehlén/ Thudin	85
606	Lundell/ Slusne	Alanko	40
614	Borekull	Eklund	83
623	Brf Midgård 27	Stolt/ Berglin	39
632	Frick	Elowsson	53
639	Ådén/ Tyrland	Nilsson	79
641	Klang/ Nilsson	Danielsson	39
642	BLT	Leidhammar/ Sundqvist	56

Välkomna till föreningen!

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-06 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Eleonora Gounaropoulos Undin, 616

Beatrice Terling, 624

Tomas Kordelius, 621

Johanna Bjurling, 645

Emil Viksell, 625

Ulrika Ulrika Hjällström Nilsson, 607 (avgått direkt efter stämman)

Brian O'Grady, 604 (avgått under året)

Suppleanter:

Katrina Slusne, 606 (avflyttad)

Jonas Nylund, 602

Lidia Pixell, 630

Revisor

Ordinarie revisor: Extern revisor Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå 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 2013-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2013-06-04.

Ordinarie föreningsstämma kommer hållas i maj 2014.

BT 9000
Jensen

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 816 832
Årets resultat	-17 676
Totalt	-1 834 508
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond, 0,3% av taxeringsvärdet	219 000
Balanseras i ny räkning	-2 053 508
Summa	-1 834 508

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

Från om med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kan komma att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

B
DN BT
en
#

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 024 170	2 123 871
		<u>2 024 170</u>	<u>2 123 871</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 847 731	-1 760 534
Planerat underhåll	3	-	-43 160
Övriga externa kostnader		1	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 749	-241 855
Rörelseresultat		<u>-74 309</u>	<u>78 322</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	57 177	3 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-544	-33 476
Resultat efter finansiella poster		<u>-17 676</u>	<u>47 928</u>
Resultat före skatt		<u>-17 676</u>	<u>47 928</u>
Årets resultat		<u>-17 676</u>	<u>47 928</u>

BT
SP
AM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	62 805 251	62 931 783
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	18 919	52 523
		<u>62 824 170</u>	<u>62 984 306</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 824 170</u>	<u>62 984 306</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		99 489	67 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	140 832	140 021
		<u>240 321</u>	<u>207 929</u>
Kassa och bank	9	7 466 528	4 994 082
Summa omsättningstillgångar		<u>7 706 849</u>	<u>5 202 011</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 531 019</u>	<u>68 186 317</u>

aan ml
PO BT
EZ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillskott		2 472 569	2 472 569
Insatser		48 768 496	48 115 295
Upplåtelseavgifter		19 489 440	17 702 141
Fond för yttre underhåll		1 172 634	953 634
		<u>71 903 139</u>	<u>69 243 639</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 816 832	-1 645 760
Årets resultat		-17 676	47 928
		<u>-1 834 508</u>	<u>-1 597 832</u>
Summa eget kapital		<u>70 068 631</u>	<u>67 645 807</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	119
Leverantörsskulder		68 492	94 156
Skatteskulder		137 067	141 351
Övriga skulder		3 791	450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	253 038	304 434
		<u>462 388</u>	<u>540 510</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>70 531 019</u>	<u>68 186 317</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

gan
JB 31.
EZ

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

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,25
-Ombyggnad	2
-Expansionskärl och fläkt	10
-Maskiner	10
-Inventarier	20

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- 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 22 procent.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "B", "AN", "BT", and "A".

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Arsavgifter	1 707 950	1 780 260
Hyror	286 701	330 216
Panter & Överlåtelse	25 742	11 106
Övriga intäkter	3 777	2 289
Summa	2 024 170	2 123 871

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	49 590	50 028
Städning	61 469	59 505
Reparationer	249 788	183 580
El	86 198	75 932
Uppvärmning	600 531	585 631
Vatten	58 745	52 714
Sophämtning	64 251	63 569
Försäkringspremier	54 560	44 433
Fastighetsskatt	64 130	72 345
Tomträttsavgäld	294 000	294 000
Övriga fastighetskostnader	29 259	2 157
Underhållsplan	-	50 000
Kabel TV	14 666	14 735
Styrelsearvoden	5 994	5 994
Revisionsarvoden	15 000	16 325
Juridiska arvoden	30 994	43 944
Förvaltningsarvode	79 244	76 496
Extra debiteringar	11 152	7 461
Panter & Överlåtelse	25 742	11 106
Konsult	31 707	26 495
Övriga driftskostnader	20 711	24 084
Summa	1 847 731	1 760 534

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

	2013	2012
-Byggnad	-	43 160
Summa	-	43 160

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	57 177	3 082
Summa	57 177	3 082

BT.
JP
E ON

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	544	33 476
Summa	544	33 476

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	218 294	218 294
	<u>218 294</u>	<u>218 294</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-165 771	-132 167
-Årets avskrivning enligt plan	-33 604	-33 604
	<u>-199 375</u>	<u>-165 771</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 919	52 523

Not 7 Byggnader och ombyggnad

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	60 257 750	60 257 750
-Mark	1 421 800	1 421 800
-Ombyggnad	2 962 606	2 871 993
	<u>64 642 156</u>	<u>64 551 543</u>
-Ingående avskrivningar enl. plan	-1 619 760	-1 411 509
-Årets avskrivningar	-217 145	-208 251
	<u>-1 836 905</u>	<u>-1 619 760</u>
Redovisat värde vid årets slut	62 805 251	62 931 783
Taxeringsvärde		
Byggnader	48 000 000	34 000 000
Mark	45 000 000	39 000 000
	<u>93 000 000</u>	<u>73 000 000</u>
Bostäder	93 000 000	73 000 000
	<u>93 000 000</u>	<u>73 000 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Vatten	4 999	8 525
Tomträttsavgäld	73 500	73 500
Trygg Hansa	58 895	54 560
ComHem	3 438	3 436
	<u>140 832</u>	<u>140 021</u>

Handwritten signatures and initials:
 E
 AN
 BT
 BT

Not 9 Kassa och bank

	2013	2012
Kassa	1 775	1 775
SHB, Bank	6 548 438	-
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	916 315	4 992 307
	7 466 528	4 994 082

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	48 115 295	17 702 141	953 634	-1 645 760	47 928	67 645 807
Disposition enligt stämmobeslut			219 000	-171 072	-47 928	
Försäljning av lägenhet	653 201	1 787 299				
Årets resultat					-17 676	-17 676
Belopp vid årets utgång	48 768 496	19 489 440	1 172 634	-1 816 832	-17 676	
			71 903 139		-1 834 508	70 068 631

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	122 012	147 929
Städning	5 619	4 531
Grovsopor	1 313	2 588
Revisionsarvode	18 152	15 000
Jensen Drift och Underhåll	1 940	13 083
Fortum El	6 848	12 409
Fortum Fjärrvärme	85 992	96 401
Styrelsearvode	6 993	6 993
Övrigt	4 169	5 500
	253 038	304 434

BT.
JB
\$

Underskrifter

2014- 04-28



Eleonora Undin



Tomas Kordelius



Beatrice Terling



Emil Viksell



Johanna Bjurling

Min revisionsberättelse har lämnats 2014- 04-29



Per Engzell
Av föreningen vald auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Midgård 27, org.nr 769604-0786

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Midgård 27 för år 2013.

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 2013-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2014



Per Engzell
Auktoriserad revisor