

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 2015.

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 2015-12-31 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.

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 2015.

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 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 27 april 2016



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Årsredovisning för
Brf Midgård 27
769604-0786

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper	7
Upplýsningar till resultaträkningen	8-9
Upplýsningar till balansräkningen	9-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Midgård 27, 769604-0786 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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 57 st lägenheter (boarea 3 720 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.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05 -19
Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2015 kommer hållas i maj 2016.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-19 fram till Januari 2016 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:
Tomas Kordelius, 621
Alexandra Åkervall, 616
Esse Nilsson, 639
Oras Mistafa, 593

Suppleanter:
Willhelm Behrman, 638
Petra Reich Zackrisson, 610

From jan 2016 har Tomas Kordelius på grund av flytt lämnat sin post i styrelsen och Esse Nilsson som Vice ordförande har övertagit rollen som ordförande fram till föreningsstämman 2016.

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB vald vid föreningsstämman.

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Fastighetsägarna Stockholm.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Under 2015 har föreningen genomfört ett flertal underhållsprojekt och kostnaderna för dessa återspeglas i årets resultat. Under 2016 planeras en renovering av innergårdarna att påbörjas vilket kommer medföra större kostnader som kommer återspeglas i resultatet. Föreningen har dock en mycket god likviditet och den planerade renoveringen kommer inte att leda till några avgiftshöjningar. I övrigt inga större framtida underhåll eller investeringsåtgärder.

Avgifterna sänktes från och med 2015-01-01 med 10 procent.

Under 2016 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har en vårstädning samt en höststädning genomförts med god närvaro. För mer information gällande föreningen vänligen se Välkomsthäftet.

Underhållsplanen sköts enligt plan. Under året har trapphus 87A och 87B renoverats med ommålning och nya armaturer, och fönstren till samtliga av föreningens hus har målats om. Vidare har nya kodlås installerats i två av förenings portar. Den obligatoriska ventilationskontrollen har fortsatt under året och avslutades under 2015.

Föreningen har fortsatt med planeringsarbetet med att under närmsta tiden renovera våra innergårdar. Under föregående år bytte föreningen leverantör avseende hisskötsel samt fastighetsskötare och har under år 2015 varit nöjda med dessa leverantörer. Under första kvartalet 2016 har föreningen utfört en stamspolning av samtliga lägenheter. I övrigt har inga större åtgärder vidtagits, förening har som ändamål att till hösten 2016 påbörja renoveringen av innergårdarna.

Under året har fyra andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Ingen andrahandsuthyrning (eller försäljning) godkänns till juridisk person.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret 2015 har 7 överlåtelse skett, med ett genomsnittligt pris på 95.415 kr per kvm.

Lght	Säljare	Köpare	Kvm
590	Kindvall	Legefors	33
606	Alanko	Gröndstedt/Lissol	40
624	Terling	Dahlgren/Bengtsson	85
614	Eklund	Liljeberg/Knapp	83
617	Bergkvist	Hedström	39
621	Kordelius/Sköld	Wahlgren	85
641	Danielsson	Jørgensen	39

Välkomna till föreningen!



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skotts av Driftia Förvaltning AB.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 719 013	1 870 511	2 024 170	2 123 871
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 963 726	-1 238 846	-17 676	47 928
Soliditet (%)	99%	99%	99%	99%

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 904 721
Årets resultat	<u>-1 963 726</u>
	-4 868 447

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 131 152
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>279 000</u>
Balanserat resultat	- 4 016 295

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 719 013	1 870 511
Övriga rörelseintäkter	2	120	9 970
Summa rörelseintäkter		<u>1 719 133</u>	<u>1 880 481</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 011 127	-2 475 992
Övriga externa kostnader	4	-19 238	-58 181
Personalkostnader och arvoden	5	-25 267	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-669 079	-687 998
Summa rörelsekostnader		<u>-3 724 711</u>	<u>-3 227 166</u>
Rörelseresultat		<u>-2 005 578</u>	<u>-1 346 685</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 457	107 839
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 605	-
Summa finansiella poster		<u>41 852</u>	<u>107 839</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 963 726</u>	<u>-1 238 846</u>
Resultat före skatt		<u>-1 963 726</u>	<u>-1 238 846</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-1 963 726</u>	<u>-1 238 846</u>

13

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	61 467 093	62 136 172
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		61 467 093	62 136 172
Summa anläggningstillgångar		61 467 093	62 136 172
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-2 225
Övriga fordringar		59 418	93 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 156	165 899
Summa kortfristiga fordringar		220 574	257 499
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		5 759 364	7 016 513
Summa kassa och bank		5 759 364	7 016 513
Summa omsättningstillgångar		5 979 938	7 274 012
SUMMA TILLGÅNGAR		67 447 031	69 410 184

13

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 380 936	68 380 936
Fond för yttre underhåll		1 004 000	1 451 634
Kapitaltillskott		2 472 569	2 472 569
Summa bundet eget kapital		71 857 505	72 305 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 904 721	-2 113 508
Årets resultat		-1 963 726	-1 238 846
Summa fritt eget kapital		-4 868 447	-3 352 354
Summa eget kapital		66 989 058	68 952 785
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121 086	92 746
Skatteskulder		71 025	128 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 862	236 022
Summa kortfristiga skulder		457 973	457 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 447 031	69 410 184

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	-	-

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

13

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Expansionskärl och fläkt	10%	(10%)
Maskiner	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

13

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 413 720	1 565 409
Hyror	290 196	285 528
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 097	15 773
Utdelning Brandkontoret	-	3 801
	1 719 013	1 870 511

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övrigt	120	9 970
Summa	120	9 970

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	10 524	35 120
Städning	68 400	78 538
Trädgårdsskötsel	7 741	2 625
Snöröjning	9 725	3 125
Reparationer	310 588	216 753
EI	62 280	68 704
Uppvärmning	590 474	574 425
Vatten	59 268	57 388
Sophämtning	85 358	68 218
Försäkringspremie	63 627	64 183
Tomträttsavgäld	346 000	294 000
Fastighetsavgift bostäder	65 879	64 501
Övriga fastighetskostnader	55 099	18 392
Kabel-tv/Bredband/IT	18 219	14 789
Revisionsarvode	16 500	15 000
Förvaltningsarvode ekonomi	83 556	81 427
Panter och överlåtelser	15 106	15 773
Juridiska åtgärder	3 375	65 526
Övriga externa tjänster	8 256	10 871
	1 879 975	1 749 358
Underhåll		
Målning	926 425	514 921
Ventilation	-	65 896
EI	-	145 817
Byggnad	204 727	-
	1 131 152	726 634
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 011 127	2 475 992

A

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	3 738	5 193
Konsultarvode	15 500	52 988
Summa	19 238	58 181

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	19 997	4 995
Sociala kostnader	5 270	-
	25 267	4 995

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	60 257 750	60 257 750
-Ombyggnad	2 962 606	2 962 606
-Mark	1 421 800	1 421 800
	64 642 156	64 642 156
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 505 984	-1 836 905
-Årets avskrivning enligt plan	-669 079	-669 079
	-3 175 063	-2 505 984
Redovisat värde vid årets slut	61 467 093	62 136 172
Taxeringsvärde		
Byggnader	48 000 000	48 000 000
Mark	45 000 000	45 000 000
	93 000 000	93 000 000
Bostäder	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	218 294	218 294
	218 294	218 294
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-218 294	-199 375
-Årets avskrivning enligt plan	-	-18 919
	-218 294	-218 294
Redovisat värde vid årets slut	-	-

B

Not 8 Kassa och bank

	2015	2014
Kassa	1 775	1 775
Sparkonto	5 702 909	6 654 469
Avräkningskonto Fastighetsägarna	54 680	360 269
Summa	5 759 364	7 016 513

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	68 380 936	1 451 634	-2 113 508	-1 238 846	68 952 784
Disposition enligt stämmobeslut		-447 634	-791 213	1 238 846	
Årets resultat				-1 963 726	-1 963 726
Belopp vid årets utgång	68 380 936	1 004 000	-2 904 721	-1 963 726	
	Totalt bundet eget kapital		Totalt fritt eget kapital		
		69 384 936	-4 868 447		66 989 058

Underskrifter

Stockholm 2016-04-27



Esse Nilsson



Oras Mistafa



Alexandra Åkervall

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-27



Per Engzell
Auktoriserad revisor

