

Årsredovisning för
Brf Midgård 27
769604-0786

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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

BT

PB

Förvaltningsberättelse 2014

Styrelsen för Brf Midgård 27, 769604-0786 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens fjortonde räkenskapsår.

Information 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 57 st lägenheter (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.

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 85A och 85B renoverats med ommålning och nya armaturer, och yttertaket till samtliga av föreningens hus har målats om. Vidare har belysningen gjorts om i samtliga källarlokalerna. Den obligatoriska ventilationskontrollen har fortsatt under året och avslutas under 2015. Föreningen har även påbörjat ett projekt med att se över och renovera våra innergårdar. Under året har föreningen också bytt leverantör avseende hisskötsel samt fastighetsskötare. Under första kvartalet 2015 har trapphus 85C samt 87A och 87B renoverats. Under andra och tredje kvartalet 2015 planeras för ommålning av föreningens fönster.

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

BT

In- och utträde av medlemmar

Under räkenskapsåret 2014 har 6 överlåtelser skett, med ett genomsnittligt pris på 79.973 kr per kvm.

Lght	Säljare	Köpare	Kvm
601	Nelldal	Ahlberg/ Bergqvist	85
608	Bernett/ Bang Hoffman	Walldén	54
616	Undin	Jansson/ Åkervall	53
617	Stern	Bergqvist	39
627	Valldor/ Borschos	Jungdalen	89
643	Ljungblad	Johnsson	47

Välkomna till föreningen!

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Beatrice Terling, 624

Tomas Kordelius, 621

Johanna Bjurling, 645

Suppleanter:

Willhelm Behrman, 638

Lidia Pixell, 630

Petra Reich Zackrisson, 610

Föreningens styrelse höll 10 stycken protokollförda möten under räkenskapsåret.

Revisor

Ordinarie revisor: Extern revisor Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB, vald vid föreningsstämman.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Fastighetsägarna Stockholm.

Teknisk förvaltning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2014-06-16

Ordinarie föreningsstämma kommer hållas i maj 2015.

BT

Brf Midgård 27

769604-0786

Ekonomi

Under 2014 har föreningens genomfört ett flertal större underhållsprojekt och kostnaderna för dessa speglas i föreningens resultat för året. Därtill har nya redovisningsregler lett till att avskrivningar på byggnader har fyrdubblats vilket ytterligare bidrar till en sänkning av årets resultat. Avskrivningarna påverkar dock inte föreningens likviditet och planerade underhållsprojekt planeras inte att leda till några avgiftshöjningar.

Flerårsöversikt (kr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 870 511	2 023 991	2 123 871	2 127 563	2 240 454
Res. f. avskrivningar	-658 687	176 439	320 177	409 905	463 534
Årets resultat	- 1 238 846	-17 677	47 928	-1 440	- 118 786
Kassa och bank	7 016 513	7 466 528	4 994 082	657 822	3 368 042
Långfristiga skulder	0	0	0	1 000 000	10 700 000
Balansomslutning	69 397 213	70 531 019	68 186 317	64 032 526	66 615 600
Fond för yttre underhåll	1 451 634	1 172 634	953 634	734 634	815 634
Soliditet	99,4%	99,3%	99,2%	97,5%	83,0

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Årets resultat	- 1 238 846
Balanserat resultat	<u>- 2 113 508</u>
Totalt	-3 352 354
Disponeras för:	
Återföring från fond för yttre underhåll	-726 634
Avsättning till yttre fond, 0,3% av taxeringsvärdet	279 000
Balanseras i ny räkning	<u>-2 904 720</u>
Summa	- 3 352 354

A

BT

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 870 511	2 023 991
Övriga rörelseintäkter	2	9 970	179
Summa rörelseintäkter		<u>1 880 481</u>	<u>2 024 170</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 807 539	-1 841 737
Underhållskostnader	4	-726 634	-
Personalkostnader	5	-4 995	-5 994
Avskrivningar		-687 998	-250 749
Summa rörelsekostnader		<u>-3 227 166</u>	<u>-2 098 480</u>
Rörelseresultat		<u>-1 346 685</u>	<u>-74 310</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		107 839	57 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-544
Summa finansiella poster		<u>107 839</u>	<u>56 633</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 238 846</u>	<u>-17 677</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-1 238 846</u>	<u>-17 677</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-1 238 846</u>	<u>-17 676</u>

19

BT
PO

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 136 172	62 805 251
Maskiner, inventarier och installationer	7	-	18 919
Summa materiella anläggningstillgångar		62 136 172	62 824 170
Summa anläggningstillgångar		62 136 172	62 824 170
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-2 225	-
Övriga fordringar		93 825	99 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 928	140 832
Summa kortfristiga fordringar		244 528	240 321
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		7 016 513	7 466 528
Summa kassa och bank		7 016 513	7 466 528
Summa omsättningstillgångar		7 261 041	7 706 849
SUMMA TILLGÅNGAR		69 397 213	70 531 019

A

BT
✶
PO

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 812 586	48 768 496
Upplåtelseavgifter		19 568 350	19 489 440
Fond för yttre underhåll		1 451 634	1 172 634
Kapitaltillskott		2 472 569	2 472 569
Summa bundet eget kapital		72 305 139	71 903 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 113 508	-1 816 832
Årets resultat		-1 238 846	-17 676
Summa fritt eget kapital		-3 352 354	-1 834 508
Summa eget kapital		68 952 785	70 068 631
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		92 746	68 492
Skatteskulder		128 631	137 067
Övriga skulder		-12 971	3 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 022	253 038
Summa kortfristiga skulder		444 428	462 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 397 213	70 531 019

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

BT
4

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,25%)
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.

A

BT
B

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 565 409	1 707 950
Hyror	285 528	286 701
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 773	25 742
Utdelning Brandkontoret	3 801	3 598
	1 870 511	2 023 991

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	9 970	179
Summa	9 970	179

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	35 120	58 922
Städning	78 538	61 469
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	41 233
Trädgårdsskötsel	2 625	2 900
Snöröjning	3 125	45 463
Reparationer	216 753	150 860
El	68 704	86 198
Uppvärmning	574 425	600 531
Vatten	57 388	58 745
Sophämtning	68 218	64 251
Försäkringspremie	64 183	54 560
Tomträttsavgäld	294 000	294 000
Fastighetsavgift bostäder	64 501	64 130
Övriga fastighetskostnader	23 585	43 708
Kabel-tv/Bredband/IT	14 789	14 666
Revisionsarvode	15 000	15 000
Förvaltningsarvode ekonomi	80 996	79 244
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	431	4 931
Panter och överlåtelser	15 773	25 742
Juridiska åtgärder	65 526	30 994
Övriga externa tjänster	63 859	44 190
	1 807 539	1 841 737

BT
JP

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Gemensamma utrymmen	514 921	-
Ventilation	65 896	-
EI	145 817	-
Summa	726 634	-

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	4 995	5 994
	4 995	5 994

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade 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
	<u>64 642 156</u>	<u>64 642 156</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 836 905	-1 619 760
-Årets avskrivning enligt plan	-669 079	-217 145
	<u>-2 505 984</u>	<u>-1 836 905</u>
Redovisat värde vid årets slut	62 136 172	62 805 251
Taxeringsvärde		
Byggnader	48 000 000	48 000 000
Mark	45 000 000	45 000 000
	<u>93 000 000</u>	<u>93 000 000</u>
Bostäder	93 000 000	93 000 000
	<u>93 000 000</u>	<u>93 000 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	218 294	218 294
	<u>218 294</u>	<u>218 294</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-199 375	-165 771
-Årets avskrivning enligt plan	-18 919	-33 604
	<u>-218 294</u>	<u>-199 375</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	18 919

BT
JP

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Kassa	1 775	1 775
Sparkonto	6 654 469	6 548 438
Avräkningskonto Fastighetsägarna	360 269	916 315
Summa	7 016 513	7 466 528

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	48 768 496	19 489 440	1 172 634	-1 816 832	-17 676	70 068 631
Disposition enligt stämmobeslut			279 000	-296 676	17 676	
Årets resultat	44 090	78 910			-1 238 846	-1 238 846
Belopp vid årets utgång	48 812 586	19 568 350	1 451 634	-2 113 508	-1 238 846	
		Totalt bundet eget kapital		Totalt fritt eget kapital		68 952 784
			72 305 139	-3 352 355		

ST
PB

Underskrifter

Stockholm 2015-05-06



Johanna Bjurling



Tomas Kordelius



Beatrice Terling

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-06



Per Engzell
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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 ersättningskyldig 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 6 maj 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor