

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Midgård

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 1992-12-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Fålhagen 40:3	1937	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

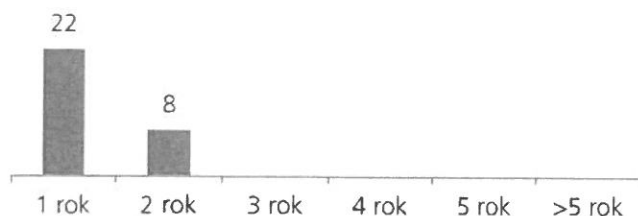
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 623 m², varav 1 623 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Inklusive torkrum och stryk- och mangelrum
Hobbyrum	
Cykelrum	

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011-12-02 och sträcker sig fram till 2022.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	UBC
Skaddejursavtal	Anticimex
Kabel-tv	Com Hem
Trappstädning	Stadhuset

Medlemmar

Medlemslägenheter: 30 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Styrelsen

Olof Danfors	Ordförande	Avgick augusti 2013
Emma Kajsa Christin Ryholm	Ordförande	
Elsa Susanna Lindqvist	Sekreterare	Invald på extra stämma 2013-09-11
Anna Martina Lindqvist	Kassör	
Linn Liljemo	Ledamot	Avgick årsstämman 2013
Per Östen Jonsson	Ledamot	Invald på extra stämma 2013-09-11
Hanna Maria Linnea Lundqvist	Ledamot	Invald på extra stämma 2013-11-04
Ulrika Elg Nordin	Suppleant	Avgick årsstämman 2013
Martin Annander	Suppleant	Avgick årsstämman 2013
Carl Anton Ekman	Suppleant	Invald på extra stämma 2013-09-11
Frida Feride Awrohum	Suppleant	Invald på extrastämma 2013-09-11

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elsa Susanna Lindqvist, Anna Martina Lindqvist, Emma Kajsa Christin Ryholm, Carl Anton Ekman, Per Östen Jonsson, Hanna Maria Linnea Lundqvist och Frida Feride Awrohum.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Helena Maria Eklöf	Ordinarie Extern	ett.red.skap
--------------------	------------------	--------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2013-09-11. med anledning av val av nya styrelseledamöter.

Extra föreningsstämma hölls 2013-11-04. med anledning av val av nya styrelseledamöter.

w

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Underhåll

- Under 2013 har taket renoverats: plåttaket har målats, tegelpannorna har justerats samt vid behov blivit utbytta
- Dagrännorna/tak har rengjorts
- Strålkastare och rörelsedetektor vid sopstationen har bytts ut
- Stampsplining av lägenheterna har utförts
- Fönstermålningen 2012 har besiktigats och förbättrats. I och med det har det inestående beloppet reglerats.
- Fönstren i trappuppgångar och källare har målats.

Hyreslokalen

- Hyreslokalen har varit drabbad av vattenskada. Under 2013 åtgärdades detta med nytt golv och nya trösklar, målning och återställning av elkablar, radiatorer och köksbänk.
- I april 2013 fick föreningen därmed en ny hyresgäst.

Investeringar/förbättringar

- Snöräckena på taket har kompletterats ut mot Väderkvarnsgatan
- För att förhindra fågelspillning har "piggarna" på skorstenarna kompletterats med nät på vissa delar av taket
- Värme-cirkulationspumpen har bytts ut.

Övrigt

- Den sedvanliga städdagen och grannfesten genomfördes 2013-11-17
- På grund av avgående styrelseledamöter har två extrastämmor hållits och styrelsen är nu komplett
- Styrelsen har förutom de protokollförda mötena haft löpande kontakt via mejl, telefon och arbetsgrupper.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- OVK-besiktning genomfördes 2014-01-23
- Imkanalerna har rengjorts.

Planerat underhåll 2014

- Ytterportarna ska renoveras.

Inom fem år ska följande göras

- Betonglagning av källartrapp
- Lokala putssprickor

Övrigt/investering

- En översyn av värmesystemet har inletts. Beslutad åtgärd är f.n. utbyte av expansionskärl (2014).

Övrig information

Huset ritades av Gunnar Leche och uppfördes år 1937. Föreningen består av 30 lägenheter med en totalarea på 1 568 m², samt en uthyrningslokal i källaren. Denna totalrenoverades 1993, samt renoverades igen 2013.

Stamrenovering utfördes 1993 och alla badrum blev helt nya. I samband med detta byttes också alla telefonledningar och all el ut (3-fas). Taket lades om.

Fasaden renoverades 1995 och återfick då sin originalfärg.

Vinden är tilläggsisolerad och alla fönster i lägenheterna har utrustats med treglas för att minska energiåtgång och buller.

Värmesystemet förnyades 2009 med nya termostater, cirkulationspump och värmeväxlare.

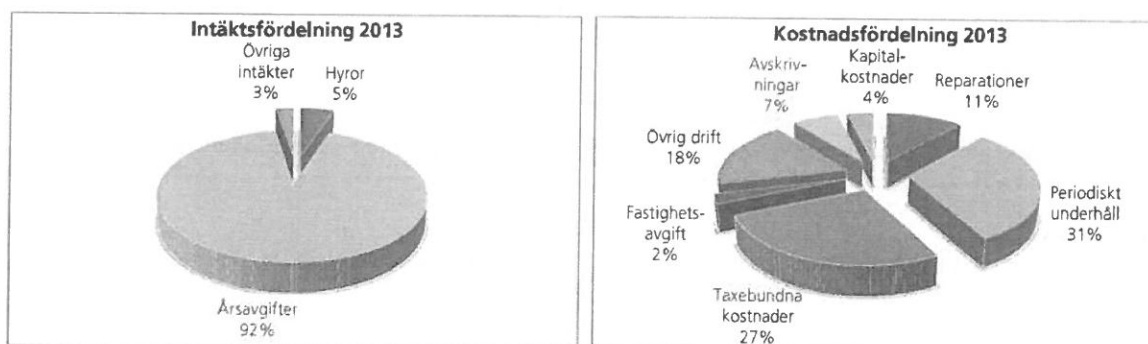
2010 utfördes radonmätning.

Varmvattencirkulationspumpen (för tappvatten) byttes ut 2013.

h

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 623 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	577	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 389	1 452	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	16	12	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	161	117	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	32	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	54	0	0

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-396 466
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	602 069
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 500
summa balanserat resultat	181 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	431 373
att i ny räkning överförs	612 476

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

h

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	983 978	946 240
Övriga rörelseintäkter		27 206	16 968
		1 011 184	963 208
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-80 700	-74 153
Reparationer		-160 158	-270 188
Periodiskt underhåll		-431 373	0
Taxebundna kostnader		-374 623	-289 595
Övriga driftskostnader		-46 068	-49 372
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-36 300	-40 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-70 717	-77 408
Personalkostnader		-57 510	-54 999
Avskrivningar		-97 511	-108 831
		-1 354 959	-965 496
RÖRELSERESULTAT		-343 775	-2 288
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 266	11 327
Räntekostnader		-56 957	-88 314
		-52 691	-76 987
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-396 466	-79 275
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Yttre fond	Not 9	0	-24 500
		0	-24 500
ÅRETS RESULTAT		-396 466	-103 775

fn

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 2 604 667	2 702 178
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	2 604 667	2 702 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 604 667	2 702 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 369	2 369
Skattefordringar	29 777	0
Övriga fordringar	5 974	9 980
Förutbetalda kostnader	Not 5 34 635	24 782
Upplupna intäkter	27 076	7 768
	99 831	44 899
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Riksgälden	477 697	474 186
	477 697	474 186
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	133 883	716 333
SBC klientmedel i SHB	385 115	0
	518 998	716 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 096 527	1 235 418
SUMMA TILLGÅNGAR	3 701 194	3 937 596

h

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		202 583	202 583
Upplåtelseavgifter		273 000	273 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	443 294	418 794
		918 877	894 377
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		577 569	705 844
Årets resultat		-396 466	-103 775
		181 103	602 069
SUMMA EGET KAPITAL		1 099 980	1 496 446
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 151 330	2 357 082
		2 151 330	2 357 082
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	102 876	0
Leverantörsskulder		199 995	75 317
Skatteskulder		0	-25 127
Övriga kortfristiga skulder		0	15 271
Upplupna kostnader	Not 11	78 407	18 607
Förutbetalda avgifter och hyror		68 606	0
		449 884	84 068
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		3 701 194	3 937 596
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 10	4 231 000	4 231 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	-	-
Energiåtgärder	-	-
Markanläggning	-	-
Inventarier	-	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	933 578	936 120
Hysesintäkter	50 400	10 120
	983 978	946 240
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	53 376	52 124
Fastighetsskötsel beställning	625	0
Snöröjning/sandning	813	813
Städning entreprenad	18 075	20 288
Gård	935	0
Serviceavtal	2 429	0
Förbrukningsmateriel	4 447	928
	80 700	74 153

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	70 191
Tvättstuga	603	1 155
Entré/trapphus	0	173 546
Lås	405	0
VVS	12 658	4 200
Elinstallationer	11 693	0
Mark/gård/utemiljö	0	21 096
Vattenskada	134 799	0
	160 158	270 188
Periodiskt underhåll		
VVS	20 250	0
Tak	132 500	0
Fönster	278 623	0
	431 373	0
Taxebundna kostnader		
El	25 205	18 917
Värme	261 243	189 328
Vatten	63 503	52 366
Sophämtning/renhållning	24 671	28 984
	374 623	289 595
Övriga driftskostnader		
Försäkring	13 664	17 908
Kabel-TV	32 404	31 464
	46 068	49 372
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 300	40 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hysesförluster	0	29 667
Revisionsarvode extern revisor	10 100	7 500
Studieverksamhet	0	429
Förvaltningsarvode	44 864	0
Förvaltningsarvodena övriga	3 750	31 705
Administration	956	3 627
Konsultarvode	6 567	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
	70 717	77 408
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	44 000	41 850
Sociala kostnader	13 510	13 149
	57 510	54 999
Avskrivningar		
Byggnad	97 511	97 511
Inventarier	0	11 320
	97 511	108 831

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 354 959	965 496
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 051 865	5 051 865
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 051 865	5 051 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 349 687	-2 252 176
Årets avskrivningar enligt plan	-97 511	-97 511
Utgående avskrivning enligt plan	-2 447 197	-2 349 687
Planenligt restvärde vid årets slut	2 604 667	2 702 178
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	6 200 000
	19 400 000	16 800 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	19 400 000	16 800 000
	19 400 000	16 800 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	234 460	234 460
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	234 460	234 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-234 460	-223 140
Årets avskrivningar enligt plan	0	-11 320
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-234 460	-234 460
Redovisat restvärde vid årets slut	0	-0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	3 441	3 338
Kabel-TV	8 277	8 100
Fastighetsskötsel	13 844	13 344
Serviceavtal, Anticimex	809	0
Vatten	5 285	4 789
Sophämtning, Uppsala Vatten	1 793	1 793
Sophämtning, Uppsala Kommun	1 186	1 186
	34 635	32 550

h

Not 6		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Riksgälden		477 697	477 697	474 186
		477 697	477 697	474 186

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	202 583	0	0	202 583
Upplåtelseavgifter	273 000	0	0	273 000
Fond för yttre underhåll	443 294	24 500	0	418 794
Summa bundet eget kapital	918 877	24 500	0	894 377
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	577 569	-24 500	-103 775	705 844
Årets resultat	-396 466	-396 466	103 775	-103 775
Summa fritt eget kapital	181 103	-420 966	0	602 069
Summa eget kapital	1 099 980	-396 466	0	1 496 446

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	418 794	394 294
Reservering enligt stadgar	24 500	24 500
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	443 294	418 794

Not 9

Avsättning Yttre fonden

2013-12-31	2012-12-31
0	24 500

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek	2,480 %	2 092 356	2 170 332	Rörligt
Stadshypotek	2,480 %	161 850	186 750	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		2 254 206	2 357 082	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-102 876	0	
		2 151 330	2 357 082	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 739 826 kr.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Städning entreprenad	607	760
Swedbank	0	192
El	3 814	0
Värme	29 402	0
Extern revisor	7 600	5 000
Arvoden	22 000	0
Sociala avgifter	6 598	0
Ränta	8 386	12 655
	78 407	18 607

UPPSALA den 14 / 5 2014



Emma Kajsa Christin Ryholm
Ordförande



Elsa Susanna Lindqvist
Sekreterare

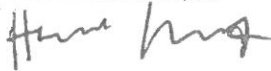


Anna Martina Lindqvist
Kassör



Per Östen Jonsson
Ledamot

Hanna Maria Linnea Lundqvist
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2014



Helena Maria Eklöf
Extern revisor



Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Midgård med org. nr 717600-1563

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2013 för Brf Midgård. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Uppsala den 16 juni 2014

Helena Eklöf