

ÅRSREDOVISNING 2016

BRF Midsommarhöjden



Förvaltningsberättelse	1
Verksamheten	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Midsommarhöjden, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Joakim Sahlgren	Ordförande
Erik Ramberg	Ledamot
Leif Arvered	Ledamot
Paula Lundberg	Ledamot
Britt-Marie Arvered	Suppleant
Eva-Karin Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Inger Laninge

Susanne Rosén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUSCHPENNAN 1	1996	Stockholm
MIDSOMMARKRANSEN 20	1996	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2025 då den kommer att omförhandlas.

På fastigheten Tuschpennan är ett flerbostadshus uppfört med en total byggnadsyta om 1780 kvm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En långsiktig likviditetsprognos har skapats.
- Två av föreningens lån har förlängts, ett tvåårigt och ett ettårigt. Räntorna för lånen är 0,83 % respektive 1,01 %.
- Styrelsen har säkerställt att förvaltaren har alla korrekta uppgifter om tidigare års amorteringar för att skatteberäkningen ska bli korrekt vid försäljning av lägenheter.
- Storholmen har fått i uppdrag att granska och säkerställa att föreningens pantregister är fullständigt uppdaterat.
- Renoveringar och underhållsarbeten:
 - Trapphusen har renoverats.
 - Vattenskada orsakad av läckage i teknikrum/undercentral har åtgärdats.
 - Stamspolning av hela fastigheten har genomförts.
 - Grundsockeln har målats om och klotterskydd har därefter applicerats
 - Lägenhetsventilationen har injusterats.
 - Filter för tilluftsventiler har införskaffats till samtliga lägenheter.
 - En trasig rökevakueringkupol är utbytt.
 - Träd i närheten av fasaden har beskurits.
 - Storholmen har genomfört en fastighetsgenomgång som kommer att ligga till grund för en kommande uppdatering av underhållsplanen.
- En brandsyn är utförd i fastigheten.
- Ett dokument om hur föreningen ska arbeta med sitt Systematiska Brandskydds Arbete (SBA) är framtaget. Dokumentet är tillgängligt på vår hemsida www.midsommarhojden.bostadsratterna.se.
- Projekt för bergvärme, solceller och solvärme har diskuterats i styrelsen. Fjärrvärme står för ca 75% av föreningens energikostnader men det är i nuläget oklart vilken typ av investering som är lämpligast.

d

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Avgiften för parkeringsplatser på Fastlagsvägen höjs till 400 kr/månad från och med april 2017. Avgiften för uthyrning till icke-medlemmar på Pilgrimsvägen höjs till 750 kr/månad inkl. moms.
- Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) har genomförts under andra kvartalet 2017.
- Komposteringen av matavfall har införts med avseende på miljön och för att minska föreningens kostnader för sophämtning.

Medlemsinformation

Föreningen hade 38 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har fyra överlåtelser skett. Två andrahandsuthyrningar har beviljats.

d

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter/m2 bostadsrättsyta	844	844	844	819	819
Lån/m2 bostadsrättsyta	6 012	6 239	6 381	6 488	6 611
Elkostnad/m2 totalyta	24,0	18,4	17,0	21,0	21,0
Värmekostnad/m2 totalyta	139	124	107	140	143
Vattenkostnad/m2 totalyta	30	24	22	24	23
Kapitalkostnad/m2 totalyta	145	215	243	250	276
Soliditet (%)	46	47	46	45	45
Nettoomsättning (tkr)	1 625	1 625	1 615	1 561	1 561
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-229	88	126	-35	-5

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 026 000	1 640 000	1 362 100	913 306	87 642
Avsättning till UH-fond			102 600	-102 600	
Disposition av föregående års resultat:				87 642	-87 642
Årets resultat					-229 196
Belopp vid årets utgång	6 026 000	1 640 000	1 464 700	898 348	-229 196

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 000 948
Avsättning till fond för yttre underhåll	-102 600
årets vinst	-229 196
	669 152

Disponeras så att i ny räkning överföres	669 152
--	----------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

J

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 625 134	1 625 214
Övriga rörelseintäkter		6 342	3 078
Erhållna ersättningar		14 827	0
		1 646 303	1 628 292
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-533 876	-218 924
Driftskostnader	3	-669 286	-579 110
Övriga fastighetskostnader	4	-135 479	-87 410
Arvoden och löner	5, 6	-4 995	-5 694
Föreningens övriga kostnader		-6 667	0
		-1 350 303	-891 138
Driftnetto		296 000	737 154
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-266 975	-266 972
Resultat efter investeringar och avskrivningar		29 025	470 182
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	-80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 267	-382 460
		-258 221	-382 540
Resultat efter finansiella poster		-229 196	87 642
Resultat före skatt		-229 196	87 642
Årets resultat		-229 196	87 642

U

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 420 290	20 667 610
Maskiner och inventarier	9	62 106	81 761
		20 482 396	20 749 371
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		20 485 196	20 752 171
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50	0
Övriga fordringar		1 875	2 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 128	55 219
		89 053	57 436
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		508 039	584 862
		597 092	642 298
SUMMA TILLGÅNGAR		21 082 288	21 394 469

6

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 026 000	6 026 000
Upplåtelseavgifter		1 640 000	1 640 000
Fond för yttre underhåll		1 464 700	1 362 100
		9 130 700	9 028 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		898 349	913 306
Årets resultat		-229 196	87 642
		669 153	1 000 948
Summa eget kapital		9 799 853	10 029 048
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	10 701 410	10 892 740
Summa långfristiga skulder		10 701 410	10 892 740
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	218 660	218 660
Leverantörsskulder		149 518	46 900
Aktuella skatteskulder		2 524	2 636
Övriga skulder		15 582	15 588
Upplupna kostnader		61 363	56 104
Förutbetalda avgifter och hyror		133 378	132 793
Summa kortfristiga skulder		581 025	472 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 082 288	21 394 469

CL

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningsprocent

Byggnader	1 %
Värmeanläggningar	5 %
Inventarier	20 %

5

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2016	2015
	Årsavgifter	1 501 464	1 501 464
	Hyror parkering moms	55 124	54 000
	Hyror parkering	48 996	50 550
	Hyror förråd	19 550	19 200
		1 625 134	1 625 214

NOT 2	Fastighetskostnader	2016	2015
	Snöröjning/sandning	5 007	5 030
	Städning entreprenad	48 252	47 556
	Hissbesiktning	5 915	2 660
	Förbrukningsmateriel	628	139
	Störningsjour och larm	3 093	2 994
	Reparationer/underhåll	436 894	103 154
	Klottersanering	18 000	13 156
	Fastighetsskötsel	16 087	23 594
	Övriga fastighetskostnader	0	20 641
		533 876	218 924

NOT 3	Driftskostnader	2016	2015
	El	42 774	32 674
	Värme	247 214	219 514
	Vatten	53 592	41 884
	Sophämtning/renhållning	35 924	34 068
	Försäkring	20 310	17 616
	Tomträttsavgäld	110 200	95 499
	Kabel-TV	86 929	39 912
	Arrendeavgifter	39 375	65 625
	Fastighetsavgift	32 968	32 318
		669 286	579 110

NOT 4	Övriga förvaltnings- & rörelsekostnader	
	2016	2015
Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
Förvaltningsarvode	59 176	40 467
Administration	52 182	26 478
Bostadsrätterna Sverige EK För	4 570	0
Styrelseomkostnader	5 676	6 590
	135 479	87 410

NOT 5 Anställda och Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

NOT 6	Arvoden och löner	
	2016	2015
Styrelsearvode	4 995	5 694
	4 995	5 694

NOT 7	Avskrivningar	
	2016	2015
Byggnad	244 356	244 356
Förbättringar	2 964	2 963
Inventarier	19 655	19 653
	266 975	266 972

cf

NOT 8	Byggnader och mark	2016	2015
	Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	24 587 390	24 587 390
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 587 390	24 587 390
	Ingående avskrivningar	-3 919 780	-3 672 461
	Årets avskrivningar	-247 320	-247 319
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 167 100	-3 919 780
	Utgående redovisat värde	20 420 290	20 667 610
	Taxeringsvärden byggnader	21 000 000	20 400 000
	Taxeringsvärden mark	13 200 000	12 400 000
		34 200 000	32 800 000
	Taxeringsvärden bostäder	34 200 000	32 800 000
		34 200 000	32 800 000

NOT 9	Maskiner och inventarier	2016	2015
	Vid årets början	139 817	139 817
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 817	139 817
	Ingående avskrivningar	-58 056	-38 403
	Årets avskrivningar	-19 655	-19 653
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 711	-58 056
	Utgående redovisat värde	62 106	81 761

NOT 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	1,01	2018-08-24	4 289 975	4 289 975
Swedbank	4,67	2018-11-26	3 405 915	3 624 595
Swedbank	0,83	2017-11-24	3 224 180	3 442 820
			10 920 070	11 357 390
Kortfristig del av långfristig skuld			-218 660	-218 660

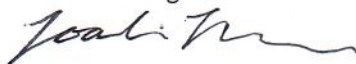
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 219 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9,8 mkr.

NOT 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	17 108 000	17 108 000
Varav obelånade	0	0
	17 108 000	17 108 000

Stockholm 2017-04-24

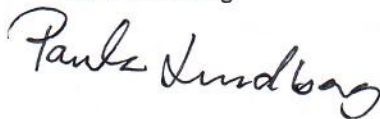
Joakim Sahlgren



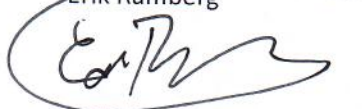
Leif Arvered



Paula Lundberg



Erik Ramberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-26



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Midsommarhöjden, org.nr 769600-6936.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Midsommarhöjden för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Midsommarhöjden för räkenskapsåret 2016 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

CS

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson