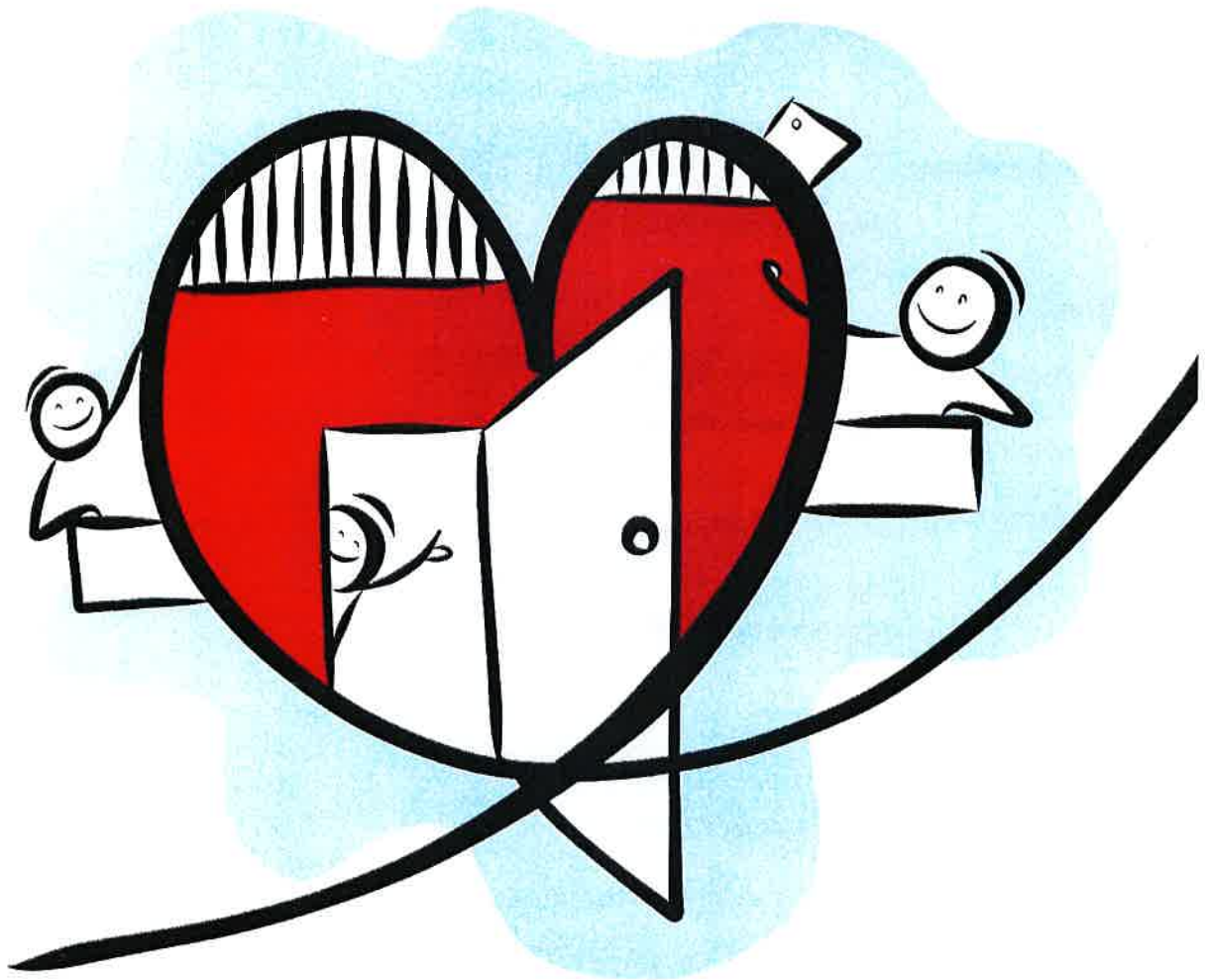


Årsredovisning 2018

BRF Midsommarhöjden



Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	9
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Midsommarhöjden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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 2018-10-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Leif Arvered	Ordförande
Erik Ramberg	Ledamot
Cecilia Nilarp	Ledamot
Lena Lacke	Ledamot
Eva-Karin Svensson	Suppleant
Joakim Sahlgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

d

Revisorer

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

Valberedning

Inger Laninge
Susanne Rosén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-24
Extra föreningsstämma avhölls 2018-03-22

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUSCHPENAN 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.
Bostadshuset har 26 medlemslägenheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Haft både extrastämma och ordinarie stämma för att godkänna de nya stadgarna

Avtalet med Storholmen Förvaltning ang Teknisk- och Ekonomisk förvaltning har sagts upp.

Tagit in offerter betr. Teknisk- och Ekonomisk förvaltning från flera företag, sammanställt offerterna och utvärderat dem.

Tecknat nytt avtal betr. Fastighetsförvaltning med Cura Center.

Tecknat nytt avtal betr. Ekonomisk förvaltning med Storholmen Förvaltning.

Tagit in offerter för att undersöka kostnaderna för ett ev. byte av hissarna men har beslutat att tacka nej till dessa och hålla fast vid den plan för hissarna som finns i underhållsplanen.

d

Tagit över hanteringen av kö till intern- och extern parkering och förråd från Storholmen.

Uppdaterat ny Parkeringspolicy.

Tagit del av GDPR, den nya datalagen och fört vidare till Storholmen som ombud.

Lagt om två av föreningens lån hos Swedbank, ett är bundet på 3 år till en ränta på 1,26% och ett är bundet på 4 år med 1,53% ränta.

Utfört fastighetsdeklaration för vår fastighet.

Efter genomgång av fastigheten med kommunens energirådgivare och efter deras rekommendationer för förbättring av energisystemet har vi låtit genomföra

- byte av samtliga radiatorventiler/termostater, injustering och efterjustering har utförts.
- byte av bef. frånluftsfläktarna till varvtalsstyrda EC-frånluftsfläktar till båda ventilationsaggregaten, injustering och efterjusteringar
- bytt cirkulationspumpen för radiatorkretsen (värme i radiatorerna)
- bytt Trevägsventil och ställdon till varmvattencirkulationen .

Vi har tagit in Anticimex pga problem i källsorteringsutrymmet.

Vi har genomfört 2 städdagar, Vårstädning den 24 maj och Höststädning den 21 oktober.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vi har anlitat ett företag för att filma och rensa våra 11 avluftningar från avloppssystemet.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång: 39

Medlemmar vid årets utgång: 39

Under året har två överlåtelser skett. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

d

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter/m2 bostadsrättsyta	844	844	844	844	844
Lån/m2 bostadsrättsyta	5 874	5 889	6 012	6 239	6 381
Elkostnad/m2 totalyta	29,0	25,0	24,0	18,4	17,0
Värmekostnad/m2 totalyta	139	141	139	124	107
Vattenkostnad/m2 totalyta	29	28	30	24	22
Kapitalkostnad/m2 totalyta	110	145	145	215	243
Soliditet (%)	47	47	46	47	46
Nettoomsättning (tkr)	1 687	1 660	1 625	1 625	1 615
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2	-93	-229	88	126

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 026 000	1 640 000	1 567 300	566 552	-93 402	9 706 450
Avsättning yttre Underhållsfond			102 600	-102 600		0
Disposition av föregående års resultat				-93 402	93 402	0
Årets resultat					1 704	1 704
Belopp vid årets utgång	6 026 000	1 640 000	1 669 900	370 550	1 704	9 708 154

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	370 551
Årets vinst	1 704
	372 255

Disponeras så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	102 600
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-291 135
I ny räkning överföres	560 790
	372 255

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

d

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 686 911	1 659 939
Övriga rörelseintäkter		9 537	11 201
Erhållna ersättningar		157	0
		1 696 605	1 671 140
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-98 779	-336 619
Driftkostnader	3	-706 323	-701 637
Övriga fastighetskostnader	4	-100 897	-168 912
Arvoden och löner	5, 6	-27 991	-28 556
Föreningens övriga kostnader		-7 832	-4 570
		-941 822	-1 240 294
Driftnetto		754 783	430 846
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-291 135	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-266 976	-266 976
Resultat efter investeringar och avskrivningar		196 672	163 870
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 992	-257 278
		-194 968	-257 272
Resultat efter finansiella poster		1 704	-93 402
Resultat före skatt		1 704	-93 402
Årets resultat		1 704	-93 402

d

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 925 650	20 172 970
Maskiner och inventarier	9	22 794	42 450
		19 948 444	20 215 420
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		19 951 244	20 218 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 138	1 120
Övriga fordringar		2 119	2 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 859	63 241
		83 116	66 480
<i>Kassa och bank</i>		426 793	503 383
Summa omsättningstillgångar		509 909	569 863
SUMMA TILLGÅNGAR		20 461 153	20 788 083

d

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 666 000	7 666 000
Fond för yttre underhåll		1 669 900	1 567 300
		9 335 900	9 233 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		370 551	566 553
Årets resultat		1 704	-93 402
		372 255	473 151
Summa eget kapital		9 708 155	9 706 451
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	10 236 760	10 482 750
Summa långfristiga skulder		10 236 760	10 482 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	218 660	218 660
Leverantörsskulder		88 051	154 120
Aktuella skatteskulder		3 304	3 093
Övriga skulder		24 411	19 550
Upplupna kostnader		43 394	62 154
Förutbetalda avgifter och hyror		138 418	141 305
Summa kortfristiga skulder		516 238	598 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 461 153	20 788 083

d

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %
Värmeanläggningar	5 %
Inventarier	20 %

d

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	1 501 464	1 501 464
Hyror parkering moms	92 200	78 200
Hyror parkering	75 647	60 900
Hyror förråd	17 600	19 375
	1 686 911	1 659 939

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Snöröjning/sandning	4 881	2 003
Städning entreprenad	48 972	48 972
Hissbesiktning	3 441	2 764
Förbrukningsmateriel	4 756	2 689
Störningsjour och larm	12 610	37 216
Reparationer/Underhåll*	12 682	137 316
Klottersanering	0	23 594
Fastighetskötsel	11 437	20 620
OVK	0	7 694
	98 779	282 868

*Underhållskostnaderna redovisas på egen rad i resultaträkningen 2018.

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
El	51 449	45 169
Värme	247 711	250 377
Vatten	51 789	49 434
Sophämtning/renhållning	32 216	37 260
Försäkring	24 222	22 348
Tomträttsavgäld	122 900	121 900
Kabel-TV	88 774	88 459
Arrendeavgifter	52 500	52 500
Fastighetsavgift	34 762	34 190
	706 323	701 637

d

Not 4 Övriga förvaltnings- & rörelsekostnader

	2018	2017
Revisionsarvode extern revisor	14 569	13 875
Förvaltningsarvode	60 125	60 000
Administration	21 480	78 369
Styrelseomkostnader	4 723	4 668
Arvode underhållsplanering	0	12 000
	100 897	168 912

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Not 6 Arvoden och löner

	2018	2017
Styrelsearvode	22 400	22 152
Sociala avg. på styrelsearvode	5 591	6 404
	27 991	28 556

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad	244 356	244 356
Förbättringar	2 964	2 964
Inventarier	19 656	19 656
	266 976	266 976

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	24 587 390	24 587 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 587 390	24 587 390
Ingående avskrivningar	-4 414 420	-4 167 100
Årets avskrivningar	-247 320	-247 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 661 740	-4 414 420
Utgående redovisat värde	19 925 650	20 172 970
Taxeringsvärden byggnader	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	13 200 000
	34 200 000	34 200 000
Taxeringsvärden bostäder	34 200 000	34 200 000
	34 200 000	34 200 000

d

Not 9 Maskiner och Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	139 817	139 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 817	139 817
Ingående avskrivningar	-97 367	-77 711
Årets avskrivningar	-19 656	-19 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 023	-97 367
Utgående redovisat värde	22 794	42 450

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,26	2021-08-25	4 289 975	4 289 975
Swedbank	1,53	2022-11-25	3 187 235	3 296 575
Swedbank	1,35	2020-11-25	2 978 210	3 114 860
Kortfristig del av långfristig skuld			-218 660	-218 660
			10 236 760	10 482 750

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 219 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9,4 Mkr.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	17 108 000	17 108 000
Varav obelånade	0	0
	17 108 000	17 108 000

d

Stockholm, 2019- 04 - 27



Leif Arvered



Erik Ramberg



Cecilia Nilarp



Lena Lacke

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 05 - 03



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 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred 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
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2018 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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.

d

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 inhärmta 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.

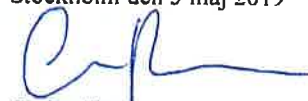
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 3 maj 2019



Carina Toresson