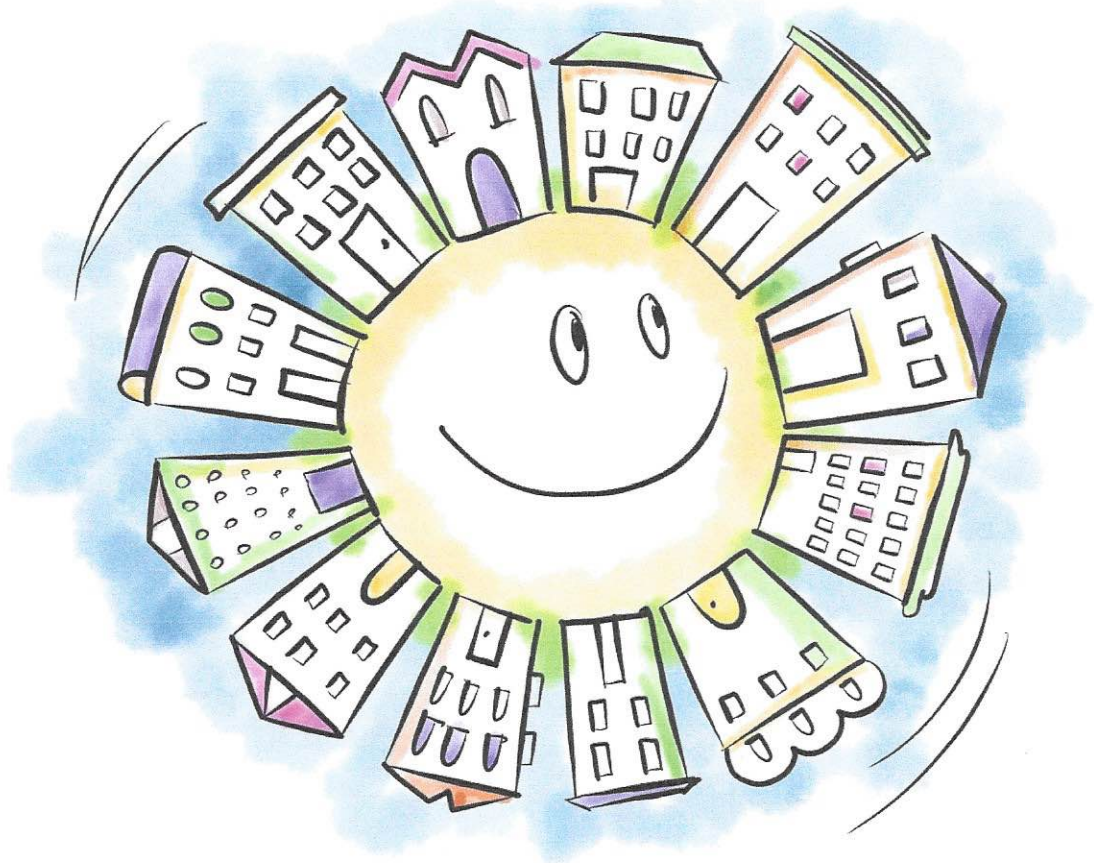


# ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Midsommarhöjden



<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Verksamheten	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
<b>Ekonomi</b>	<b>6</b>
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>14</b>

Styrelsen för BRF Midsommarhöjden, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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
Mikael Borell	Ledamot
Eva-Karin Svensson	Suppleant
Lena Lacke	Suppleant
Cecilia Nilarp	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie extern	Toresson Revision AB
Rolf Toresson	Suppleant extern	Toresson Revision AB

## Valberedning

Inger Laninge  
Susanne Rosén

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-18

## 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

d

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ett av föreningens lån med bindningstid på ett år förnyades och är nu bundet till tre år med ränta 1,35%.
- Hyra för parkeringsplats höjdes för medlemmar och icke-medlemmar från och med april 2017.
- Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utfördes och är godkänd.
- Styrelsen beslutade att gå vidare med flera åtgärdsförslag från kommunens energi- och klimatrådgivning som berör byggnadens fläktar och radiatorkrets. Dessa åtgärder är planerade att utföras efter räkenskapsåret.
- Komposteringen av matavfall infördes av miljöskäl och för att minska föreningens kostnader för sophämtning.
- Ordningsreglerna uppdaterades.
- Utförda renoveringar och underhållsarbeten:
  - Omläggning av felaktigt placerade avloppsrör
  - Byte av torktumlare i tvättstuga
  - Injustering av temperatur i undercentralen
  - Injustering och låsning av temperaturgivare för frånluftsfläkt i tvättstuga
  - Service av styrsystem för rökventilation
- Två städdagar arrangerades.
- Information om aktuella händelser skickades till föreningens medlemmar två gånger under året.

0



## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- En extrastämma avhölls med anledning av ändringar i föreningens stadgar.
- Styrelsen reviderade underhållsplanen. Åtgärder som syftar till förbättra fastighetens energieffektivitet och inomhusmiljö kommer att prioriteras under 2018:
  - Byte till tidsstyrda fläktar på vinden för frånluftssystemet
  - Byte av cirkulationspump i undercentralen
  - Byte av termostater och ventiler till radiatorerna i alla lägenheter och allmänna utrymmen
  - Injustering av radiatorer
  - Byte av apparatställ för hissarna planerades som en separat åtgärd för år 2019 enligt en tidigare version av underhållsplanen. Jämfört med en komplett förnyelse av hissarna så kan detta resultera i högre kostnader över en flerårsperiod. Styrelsen undersöker nu olika underhållsalternativ inklusive utbyte och renovering.
- Styrelsen beslutade om en ny policy för uthyrning av parkeringsplatser.
- En brandskyddsrondering är genomförd enligt vårt Systematiska Brandskydds Arbete (SBA).

## Medlemsinformation

Föreningen hade 43 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har fyra överlåtelser skett. Två andrahandsuthyrningar har beviljats.

d

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgifter/m2 bostadsrättsyta	844	844	844	844	819
Lån/m2 bostadsrättsyta	5 889	6 012	6 239	6 381	6 488
Elkostnad/m2 totalyta	25,0	24,0	18,4	17,0	21,0
Värmekostnad/m2 totalyta	141	139	124	107	140
Vattenkostnad/m2 totalyta	28	30	24	22	24
Kapitalkostnad/m2 totalyta	145	145	215	243	250
Soliditet (%)	47	46	47	46	45
Nettoomsättning (tkr)	1 660	1 625	1 625	1 615	1 561
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-93	-229	88	126	-35

#### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	6 026 000	1 640 000	1 464 700	898 348	-229 196
Avsättning till UH-fond			102 600	-102 600	
Disposition av föregående års resultat:				-229 196	229 196
Årets resultat					-93 402
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 026 000</b>	<b>1 640 000</b>	<b>1 567 300</b>	<b>566 552</b>	<b>-93 402</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	669 153
Avsättning till fond för yttre underhåll	-102 600
årets vinst	-93 402
	<b>473 151</b>

Disponeras så att  
i ny räkning överföres **473 151**

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

d

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	1 659 939	1 625 134
Övriga rörelseintäkter		11 201	6 342
Erhållna ersättningar		0	14 827
		<b>1 671 140</b>	<b>1 646 303</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-336 619	-533 876
Driftskostnader	3	-701 637	-669 286
Övriga fastighetskostnader	4	-168 912	-135 479
Arvoden och löner	5, 6	-28 556	-4 995
Föreningens övriga kostnader		-4 570	-6 667
		<b>-1 240 294</b>	<b>-1 350 303</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>430 846</b>	<b>296 000</b>
<b>Föreningens investeringar och avskrivningar</b>			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-266 976	-266 975
<b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b>		<b>163 870</b>	<b>29 025</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 278	-258 267
		<b>-257 272</b>	<b>-258 221</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-93 402</b>	<b>-229 196</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-93 402</b>	<b>-229 196</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-93 402</b>	<b>-229 196</b>

8



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 172 970	20 420 290
Maskiner och inventarier	9	42 450	62 106
		<b>20 215 420</b>	<b>20 482 396</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 218 220</b>	<b>20 485 196</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 120	50
Övriga fordringar		2 119	1 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 241	87 128
		<b>66 480</b>	<b>89 053</b>
<i>Kassa och bank</i>		503 383	508 039
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>569 863</b>	<b>597 092</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 788 083</b>	<b>21 082 288</b>

d

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		6 026 000	6 026 000
Upplåtelseavgifter		1 640 000	1 640 000
Fond för yttre underhåll		1 567 300	1 464 700
		<b>9 233 300</b>	<b>9 130 700</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		566 553	898 349
Årets resultat		-93 402	-229 196
		<b>473 151</b>	<b>669 153</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 706 451</b>	<b>9 799 853</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	10 482 750	10 701 410
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 482 750</b>	<b>10 701 410</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	218 660	218 660
Leverantörsskulder		154 120	149 518
Aktuella skatteskulder		3 093	2 524
Övriga skulder		19 550	15 582
Upplupna kostnader		62 154	61 363
Förutbetalda avgifter och hyror		141 305	133 378
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>598 882</b>	<b>581 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 788 083</b>	<b>21 082 288</b>

d

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningsprocent

Byggnader	1 %
Värmeanläggningar	5 %
Inventarier	20 %

d

## Noter

<b>NOT 1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter		1 501 464	1 501 464
Hyror parkering moms		78 200	55 124
Hyror parkering		60 900	48 997
Hyror förråd		19 375	19 549
		<b>1 659 939</b>	<b>1 625 134</b>

<b>NOT 2</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Snöröjning/sandning		2 003	5 007
Städning entreprenad		48 972	48 252
Hissbesiktning		2 764	5 915
Förbrukningsmateriel		2 689	628
Störningsjour och larm		37 216	3 093
Reparationer/underhåll		191 066	436 894
Klottersanering		23 594	18 000
Fastighetskötsel		20 620	16 087
OVK		7 695	0
		<b>336 619</b>	<b>533 876</b>

<b>NOT 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
El		45 169	42 774
Värme		250 377	247 214
Vatten		49 434	53 592
Sophämtning/renhållning		37 260	35 924
Försäkring		22 348	20 310
Tomträttsavgäld		121 900	110 200
Kabel-TV		88 459	86 929
Arrendeavgifter		52 500	39 375
Fastighetsavgift		34 190	32 968
		<b>701 637</b>	<b>669 286</b>

<b>NOT 4</b>	<b>Övriga förvaltnings- &amp; rörelsekostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Förvaltningsarvode	60 000	59 176
	Administration	78 369	52 182
	Bostadsrätterna Sverige EK För	0	4 570
	Styrelseomkostnader	4 668	5 676
	Arvode underhållsplanering	12 000	0
		<b>168 912</b>	<b>135 479</b>

**NOT 5**      **Anställda och Personalkostnader**

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

**NOT 6**      **Arvoden och löner**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvode	22 152	4 995
Sociala avg. på styrelsearvode	6 404	0
	<b>28 556</b>	<b>4 995</b>

**NOT 7**      **Avskrivningar**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnad	244 356	244 356
Förbättringar	2 964	2 964
Inventarier	19 656	19 655
	<b>266 976</b>	<b>266 975</b>

o



<b>NOT 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	24 587 390	24 587 390
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 587 390</b>	<b>24 587 390</b>
	Ingående avskrivningar	-4 167 100	-3 919 780
	Årets avskrivningar	-247 320	-247 320
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 414 420</b>	<b>-4 167 100</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 172 970</b>	<b>20 420 290</b>
	Taxeringsvärden byggnader	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärden mark	13 200 000	13 200 000
		<b>34 200 000</b>	<b>34 200 000</b>
	Taxeringsvärden bostäder	34 200 000	34 200 000
		<b>34 200 000</b>	<b>34 200 000</b>

<b>NOT 9</b>	<b>Maskiner och inventarier</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Vid årets början	139 817	139 817
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>139 817</b>	<b>139 817</b>
	Ingående avskrivningar	-77 711	-58 056
	Årets avskrivningar	-19 656	-19 655
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-97 367</b>	<b>-77 711</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 450</b>	<b>62 106</b>

**NOT 10** Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,01	2018-08-24	4 289 975	4 289 975
Swedbank	4,67	2018-11-26	3 296 575	3 405 915
Swedbank	1,35	2020-11-25	3 114 860	3 224 180
Kortfrist. del av långfrist.skuld			-218 660	-218 660
			<b>10 482 750</b>	<b>10 701 410</b>

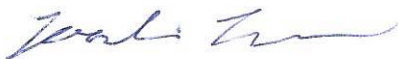
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 219 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9,6 mkr.

**NOT 11** Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017	2016
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	17 108 000	17 108 000
Varav obelånade	0	0
	<b>17 108 000</b>	<b>17 108 000</b>

Stockholm 2018-04-18

Joakim Sahlgren



Leif Arvered



Mikael Borell



Erik Ramberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-24



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 2017.

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 2017 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  
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 2017 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.



## **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 24 april 2018



Carina Toresson