

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF Midsommarhöjden



[Handwritten signature]

Förvaltningsberättelse	1
Verksamheten	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för BRF Midsommarhöjden, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 1995-03-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Harald Söderbäck	Ordförande
Joakim Sahlgren	Kassör
Paula Lundberg	Ledamot
Fredrik Steinholtz	Ledamot
Britt-Marie Arvered	Ledamot

Christian Gierow Suppleant. Har ej deltagit i styrelsearbetet under året.

Revisorer

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

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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätterna.

BRF Midsommarhöjden
Org.nr 769600-6936

cl

Motioner

På årsmötet antogs två motioner. Nedan redovisas arbetet kring dessa.

Ang Inglasning av Balkonger.

Styrelsen har via Leif och Britt-Marie Arvered tagit in ett flertal offerter kring inglasning av balkonger. Det visar sig att man för att kunna installera ett system som ser snyggt och neutralt ut behöver man göra omfattande ändringar i balkongernas konstruktion. Denna förändring, som styrelsen bedömer att föreningen i så fall skulle stå för skulle kosta upp emot en halv miljon kronor. Styrelsen har därmed lagt ner projektet eftersom det skulle innebära en så stor kostnad för föreningen.

Ang Upprustning av trapphus.

På uppdrag av styrelsen har Leif Arvered ronderat trapphusen och inkommit med en lista på upprustningsförslag. Styrelsen har godkänt listan och lämnat den till förvaltaren (Storholmen) som hjälpt till att ta in offerter på arbetet. Under mars månad var Recreo Bygg AB här och har färdigställt de flesta punkterna på listan. Några få saker återstår, Leif Arvered följer arbetet och kommer att slutbesiktiga och rapportera arbetet avslutat.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Omläggning av lån.

Styrelsen har lagt om ett av föreningens lån. Lånet har lagts med en avtalsperiod om ett år. Tanken är att vi på lång sikt skall kunna lägga alla lån på samma avtalsperiod och därmed ytterligare sänka våra räntekostnader.

Klotter:

Under sommaren/hösten hade vi upprepade påhälsningar av klottrare. Efter det har styrelsen utrett möjligheten att bygga klotterskyddande spaljeer runt huset. Detta skulle kosta c:a 80.000 kronor. Styrelsen har avvaktat med detta. Istället har vi fått in offert från Coloroff ab att vaxa väggarna med ett medel som gör att det är lättare (och billigare) att sanera klotter. Detta arbete kommer att kosta 6000:- och planeras nu på försommaren.

Ventilation:

Under året (i samband med klottersaneringen) uppdragades att husets ventilation inte fungerar optimalt. Indoor AB har anlåtats och håller nu på med ett arbete för att optimera ventilationen i hela huset. Arbetet beräknas börja nu vecka 18 och pågå ett antal veckor framöver. Målet är jämnare ventilation med individuella spjäll till varje lägenhet.

Bergvärme:

Styrelsen har under året tagit in två offerter för att installera bergvärme i föreningen. Offerterna finns tillgängliga för årsmötet att ta beslut kring.

Tomträtt:

Eftersom frågan har lyfts tidigare har styrelsen utrett frågan om att lösa tomträtt (och därmed slippa den årliga gålden) tomtens värderas till 14 miljoner kronor. Med nuvarande tomträttsgäld skulle det därmed ta orimligt lång tid innan investeringen skulle löna sig. Styrelsen har därmed beslutat att inte gå vidare i ärendet.

Medlemsinformation

Vid årets slut har föreningen 38 antal medlemmar. Under året har det skett två överlåtelser i föreningen. Vi har hållit två lyckade städdagar och vid den första rensat ut herrelösa cyklar.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter/m2 bostadsrättsyta	844	844	819	819	819
Lån/m2 bostadsrättsyta	6 239	6 381	6 488	6 611	6 734
Elkostnad/m2 totalyta	18,4	17,0	21,0	21,0	23,0
Värmekostnad/m2 totalyta	124	107	140	143	137
Vattenkostnad/m2 totalyta	24	22	24	23	23
Kapitalkostnad/m2 totalyta	215	243	250	276	284
Soliditet (%)	47	46	45	45	44
Nettoomsättning (tkr)	1 625	1 615	1 561	1 561	1 560
Resultat efter finansiella poster (tkr)	88	126	-35	-5	-15

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 180 306
Avsättning till fond för yttre underhåll	-267 000
årets vinst	87 642
	1 000 948
Disponeras så att i ny räkning överföres	1 000 948
	1 000 948

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

cl

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 625 214	1 614 555
Övriga rörelseintäkter		3 078	5 182
		1 628 292	1 619 737
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-218 924	-189 862
Driftskostnader	3	-579 110	-509 685
Övriga fastighetskostnader	4	-87 410	-90 458
Arvoden och löner	5, 6	-5 694	-5 994
		-891 138	-795 999
Driftnetto		737 154	823 738
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-266 972	-266 980
Resultat efter investeringar och avskrivningar		470 182	556 758
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-80	285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 460	-431 500
		-382 540	-431 215
Resultat efter finansiella poster		87 642	125 543
Resultat före skatt		87 642	125 543
Årets resultat		87 642	125 543

cl

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 667 610	20 914 929
Maskiner och inventarier	9	81 761	101 414
		20 749 371	21 016 343
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		20 752 171	21 019 143
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
SBC Klientmedel i SHB		0	397 069
Övriga fordringar		2 217	31 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 219	0
		57 436	429 049
<i>Kassa och bank</i>		584 862	143 202
Summa omsättningstillgångar		642 298	572 251
SUMMA TILLGÅNGAR		21 394 469	21 591 394

cl

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 026 000	6 026 000
Upplåtelseavgifter		1 640 000	1 640 000
Fond för yttre underhåll		1 362 100	1 095 100
		9 028 100	8 761 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		913 306	1 054 763
Årets resultat		87 642	125 543
		1 000 948	1 180 306
Summa eget kapital		10 029 048	9 941 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 892 740	11 138 730
Summa långfristiga skulder		10 892 740	11 138 730
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	11	218 660	218 660
Leverantörsskulder		46 900	38 196
Aktuella skatteskulder		2 636	34 117
Övriga skulder		15 588	11 350
Upplupna kostnader		56 104	61 749
Förutbetalda avgifter och hyror		132 793	147 186
Summa kortfristiga skulder		472 681	511 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 394 469	21 591 394
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		17 108 000	17 108 000
Summa ställda säkerheter		17 108 000	17 108 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

cl

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1
Värmeanläggningar	5
Inventarier	20

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter/m² bostadsrättsyta

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Lån/m² bostadsrättsyta

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Elkostnad/m² totalyta

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

cl

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2015	2014
	Årsavgifter	1 501 464	1 501 455
	Hyror parkering moms	54 000	51 840
	Hyror parkering	50 550	42 560
	Hyror förråd	19 200	18 700
		1 625 214	1 614 555

NOT 2	Fastighetskostnader	2015	2014
	Snöröjning/sandning	5 030	0
	Städning entreprenad	47 556	49 204
	Hissbesiktning	2 660	2 595
	Gemensamma utrymmen	0	328
	Garage	0	42 000
	Serviceavtal	0	39 692
	Förbrukningsmateriel	139	542
	Störningsjour och larm	2 994	2 864
	Brandskydd	0	2 375
	Fordon	0	525
	Reparationer	103 154	49 737
	Klottersanering	13 156	0
	Fastighetsskötsel	23 594	0
	Övriga fastighetskostnader	20 641	0
		218 924	189 862

NOT 3	Driftskostnader	2015	2014
	El	32 674	30 174
	Värme	219 514	189 834
	Vatten	41 884	40 009
	Sophämtning/renhållning	34 068	32 809
	Försäkring	17 616	27 024
	Tomträttsavgäld	95 499	108 775
	Kabel-TV	39 912	49 418
	Arrendeavgifter	65 625	0
	Fastighetsavgift	32 318	31 642
		579 110	509 685

OK

NOT 4**Övriga förvaltnings- & rörelsekostnader**

	2015	2014
Kreditupplysning	0	1 469
Tele och datakommunikation	0	6
Revisionsarvode extern revisor	13 875	-125
Förvaltningsarvode	40 467	72 630
Administration	26 478	2 244
Konsultarvode	0	2 936
Bostadsrätterna Sverige EK För	0	9 140
Styrelseomkostnader	6 590	2 158
	87 410	90 458

NOT 5**Anställda och Personalkostnader**

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

NOT 6**Arvoden och löner**

	2015	2014
Styrelsearvode	5 694	5 994
	5 694	5 994

NOT 7**Avskrivningar**

	2015	2014
Byggnad	244 356	244 365
Förbättringar	2 963	2 963
Inventarier	19 653	19 652
	266 972	266 980

cl

NOT 8 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	24 587 390	24 587 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 587 390	24 587 390
Ingående avskrivningar	-3 672 461	-3 425 134
Årets avskrivningar	-247 319	-247 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 919 780	-3 672 461
Utgående redovisat värde	20 667 610	20 914 929
Taxeringsvärden byggnader	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	12 400 000
	32 800 000	32 800 000
Taxeringsvärden bostäder	32 800 000	32 800 000
	32 800 000	32 800 000

NOT 9 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Vid årets början	139 817	18 750
Nyanskaffningar		121 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 817	139 817
Ingående avskrivningar	-38 403	-18 750
Årets avskrivningar	-19 653	-19 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 056	-38 403
Utgående redovisat värde	81 761	101 414

NOT 10 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	1 095 100	1 054 763	125 543
Avsättning till UH-fond			267 000	-267 000	
Disposition av föregående års resultat:				125 543	-125 543
Årets resultat					87 642
Belopp vid årets utgång	6 026 000	1 640 000	1 362 100	913 306	87 642

af

NOT 9**Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	1,82	2016-08-25	4 289 975	4 289 975
Swedbank	4,67	2018-11-26	3 515 255	3 624 595
Swedbank	0,73	2016-11-25	3 306 170	3 442 820
			11 111 400	11 357 390
Kortfristig del av långfristig skuld			-218 660	-218 660

Stockholm 2016-

Harald Söderbäck

Joachim Sahlgren

Joakim Sahlgren

Paula Lundberg

Paula Lundberg

Fredrik Steinholtz

Fredrik Steinholtz

Britt-Marie Arvered

Britt-Marie Arvered

Min revisionsberättelse har lämnats

11/5 -20

Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF
Midsommarhöjden för räkenskapsåret 2015.

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
god revisionsd i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av föreningens ställning per den 31
december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Midsommarhöjden för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 11 maj 2016



Carina Toresson