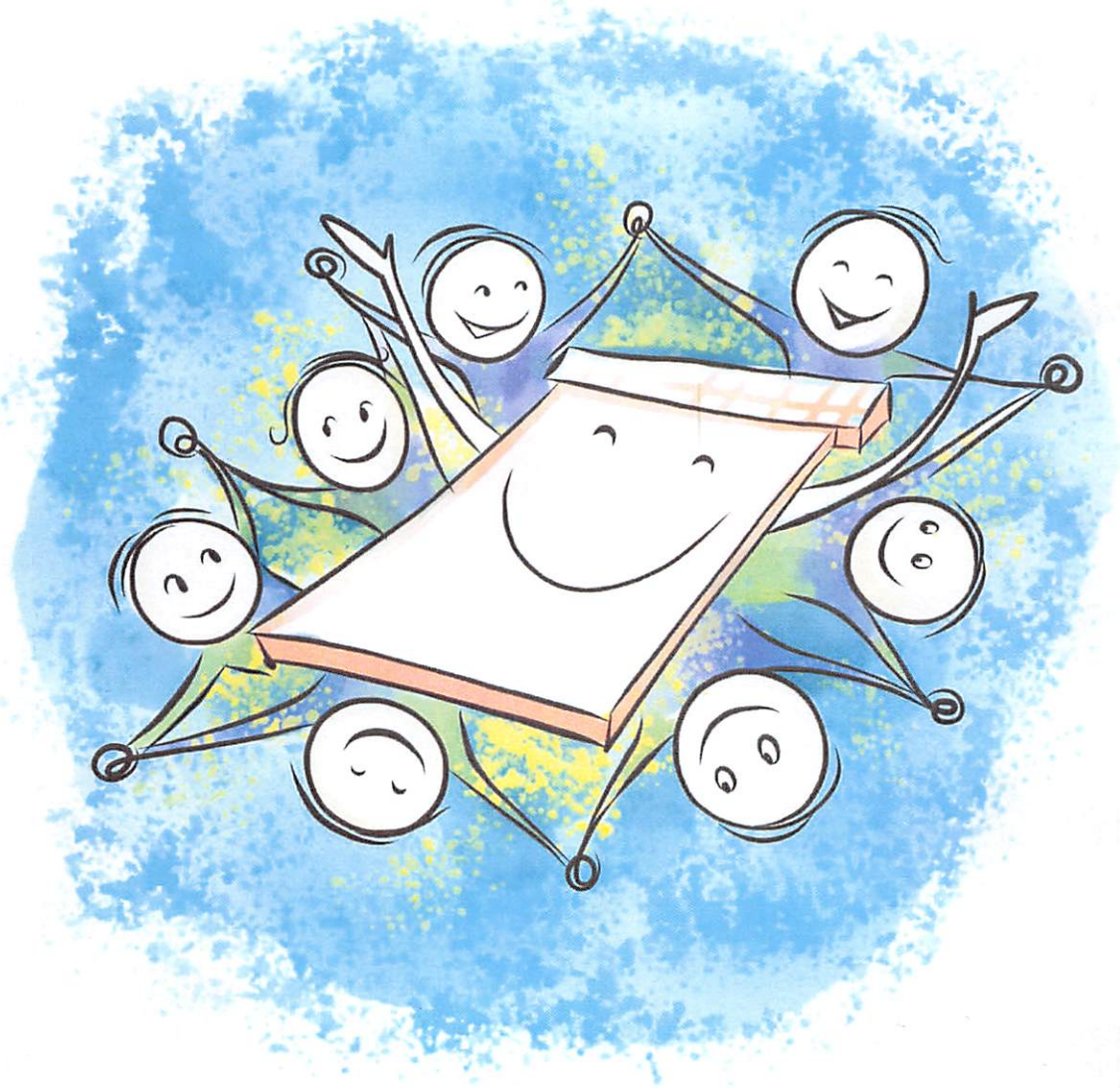


Årsredovisning 2019

BRF Midsommarhöjden



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12



Styrelsen för BRF Midsommarhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 underhåll. 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 så kallat privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

d

ANHL

Revisorer

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

Valberedning

Inger Laninge
Susanne Rosén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-23

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUSCHPENAN 1	1996	Stockholm
MIDSOMMARKRANSEN 20	1996	Stockholm

Föreningen har 26 medlemslägenheter.

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 1 780 kvm. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtalet med Storholmen Förvaltning ekonomisk förvaltning har sagts upp.

Vi har tecknat nytt avtal avseende ekonomisk förvaltning med Delagott Förvaltning.

Föreningen har haft två städdagar, en på våren den 5 maj och en på hösten den 13 oktober.

Vi har anlitat Nomor Skadedjursbekämpning pga problem med råttor i soprummet

Vi har tagit in offerter, av Boverket godkända företag, för genomförande av en energideklaration.
Energideklarationen genomfördes och godkändes 2019-05-22

Radonmätning i enlighet med myndighetskrav påbörjades i oktober för 12 st lägenheter.

U

Q

AN

LL

Ordningsreglerna har uppdaterats med några ändringar och tillägg.

Samtliga 11 avluftningar till avloppsstammarna filmade och rensades 2019-02-28.

Stampolning av samtliga avloppsstammar genomfördes 2019-05-17.

Ett bord med bänkar i trä har köpts in enligt förslag från en medlem att anordna en uteplats.

Offerter på nytt snöavtal för takskottning har tagits in. Nytt avtal är tecknat med Johanneshovs Plåtslageri.

Två pelarekar har tagits bort på ytan framför huset.

Styrelsen har skrivit och delgivit medlemmarna två informationsblad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vi har undersökt och utrett förutsättningar för ändring och förbättring av sophantering. Ett förslag till ändrad sophantering avseende hushålls- och matavfall redovisades vid ett informationsmöte för medlemmarna den 2020-01-22. Ändringar kommer att genomföras under våren 2020.

Radonmätningen för de flesta lägenheterna är klara och godkända och fortlöper för några lägenheter där resultat återstår att analyseras. Mätningen beräknas vara klar under våren 2020.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång: 39

Medlemmar vid årets utgång: 39

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

d

Handwritten signature and initials
AN H

Flerårsöversikt (Tkr) (kr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter/m2 bostadsrättsyta	844	844	844	844	844
Lån/m2 bostadsrättsyta	5 766	5 874	5 889	6 012	6 239
Elkostnad/m2 totalyta	22,0	29,0	25,0	24,0	18,4
Värmekostnad/m2 totalyta	134	139	141	139	124
Vattenkostnad/m2 totalyta	30	29	28	30	24
Kapitalkostnad/m2 totalyta	80	110	145	145	215
Soliditet (%)	48	47	47	46	47
Nettoomsättning	1 687	1 687	1 660	1 625	1 625
Resultat efter finansiella poster	221	2	-93	-229	88

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 026 000	1 640 000	1 669 900	370 550	1 704	9 708 154
Avsättning yttre underhållsfond			102 600	-102 600		0
Inspråkstagande av yttre underhållsfond			-291 135	291 135		0
Disposition av föregående års resultat:				1 704	-1 704	0
Årets resultat					221 225	221 225
Belopp vid årets utgång	6 026 000	1 640 000	1 481 365	560 789	221 225	9 929 379

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	560 790
Årets resultat	221 255
	782 045

Disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	130 200
inspråkstagande av yttre underhållsfond	-77 424
I ny räkning överföres	729 269
	782 045

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

d




Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter och hyror	2	1 687 114	1 686 911
Övriga rörelseintäkter		4 571	9 537
Erhållna ersättningar		0	157
		1 691 685	1 696 605
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-215 043	-98 779
Driftkostnader	4	-685 886	-706 323
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-54 737	-100 897
Arvoden och löner	6	-28 184	-27 991
Föreningens övriga kostnader		-126	-7 832
		-983 976	-941 822
Driftnetto		707 709	754 783
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-77 424	-291 135
Avskrivningar	7	-266 982	-266 976
Resultat efter investeringar och avskrivningar		363 303	196 672
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 065	-194 992
		-142 048	-194 968
Resultat efter finansiella poster		221 255	1 704
Resultat före skatt		221 255	1 704
Årets resultat		221 255	1 704

d

ER


AN H

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 678 330	19 925 650
Maskiner och inventarier	9	3 132	22 794
		19 681 462	19 948 444
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		19 684 262	19 951 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 251	1 138
Övriga fordringar		2 120	2 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 898	79 859
		79 269	83 116
<i>Kassa och bank</i>		783 861	426 793
Summa omsättningstillgångar		863 130	509 909
SUMMA TILLGÅNGAR		20 547 392	20 461 153

d

ER CN  H

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 666 000

7 666 000

Fond för yttre underhåll

1 481 365

1 669 900

9 147 365

9 335 900

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

560 790

370 551

Årets resultat

221 255

1 704

782 045

372 255

Summa eget kapital

9 929 410

9 708 155

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

10 072 760

10 236 760

Summa långfristiga skulder

10 072 760

10 236 760

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

191 330

218 660

Leverantörsskulder

135 559

88 051

Aktuella skatteskulder

1 482

3 304

Övriga skulder

28 870

24 411

Upplupna kostnader

53 632

43 394

Förutbetalda avgifter och hyror

134 349

138 418

Summa kortfristiga skulder

545 222

516 238

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 547 392

20 461 153

d

ER CN H

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %
Värmeanläggningar	5 %
Inventarier	20 %

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	1 501 464	1 501 464
Hyror parkering moms	93 600	92 200
Hyror parkering	74 700	75 647
Hyror förråd	17 350	17 600
	1 687 114	1 686 911

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Snöröjning/sandning	9 714	4 881
Städning entreprenad	49 956	48 972
Hissbesiktning	2 861	3 441
Föbrukningsmaterial	0	4 756
Snöröjningsjour och larm	28 125	12 610
Reparationer/underhåll *	62 956	12 682
Klottersanering	2 955	0
Fastighetsskötsel	10 586	11 437
Serviceavtal	37 890	0
Energideklaration	10 000	0
	215 043	98 779

*Underhållskostnader redovisas på egen rad i resultaträkningen 2019.

d

ER CN *[Signature]*
LJ

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
El	39 011	51 449
Värme	238 218	247 711
Vatten	52 697	51 789
Sophämtning/renhållning	29 980	32 216
Fastighetsförsäkringar	25 562	24 222
Tomträttsavgäld	122 900	122 900
Kabel-TV/bredband/telefon	89 216	88 774
Arrendeavgifter	52 500	52 500
Fastighetsavgift	35 802	34 762
	685 886	706 323

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden extern revisor	14 569	14 569
Förvaltningsarvode	25 687	60 125
Administration	9 986	21 480
Styrelseomkostnader	4 495	4 723
	54 737	100 897

Not 6 Arvoden och löner

	2019	2018
Styrelsearvode	21 987	22 400
Sociala avgifter på styrelsearvode	6 197	5 591
	28 184	27 991

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

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	244 356	244 356
Förbättringar	2 964	2 964
Inventarier	19 662	19 656
	266 982	266 976

d

ER

CN 4

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 587 390	24 587 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 587 390	24 587 390
Ingående avskrivningar	-4 661 740	-4 414 420
Årets avskrivningar	-247 320	-247 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 909 060	-4 661 740
Utgående redovisat värde	19 678 330	19 925 650
Taxeringsvärden byggnader	23 400 000	21 000 000
Taxeringsvärden mark	20 000 000	13 200 000
	43 400 000	34 200 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 817	139 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 817	139 817
Ingående avskrivningar	-117 023	-97 367
Årets avskrivningar	-19 662	-19 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 685	-117 023
Utgående redovisat värde	3 132	22 794

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,260	2021-08-25	4 289 975	4 289 975
Swedbank	1,530	2022-11-25	3 077 895	3 187 235
Swedbank	1,350	2020-11-25	2 896 220	2 978 210
Kortfristig del av långfristig skuld			-191 330	-218 660
			10 072 760	10 236 760

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 108 000	17 108 000
Varav obelånade	0	0
	17 108 000	17 108 000

d

ER

AN

HL

[Handwritten signature]

Stockholm 2020- 04-24



Leif Arvered



Erik Ramberg




Cecilia Nilarp



Lena Lacke

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24



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 2019.

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 2019 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 2019 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.

U

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 23 april 2020



Carina Toresson