Brf Midsommardansen
Org nr 716456-9134

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Midsommardansen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Styrelse

Ordinarie:	Göte Swén, ordförande
	Elon Gyris, vice ordförande
	Karin Gyris, sekreterare
Suppleanter	Yvonne Helghe
	Monica Bjurström

Revisorer

Ordinarie	Hans Arnesson
Suppleant	Göran Sares

Valberedning Nya namnförslag kommer att föreslås på nästa årsstämma 2019.

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar har registrerats hos Patent & Registreringsverket 1995-01-23.
Nya stadgar inlämnades och godkändes utan anmärkning av kommunstyrelsen i Mora samt registrerades hos Bolagsverket 2018-06-13 utan anmärkning.

Fastighet och lägenhetsförteckning
Föreningens fastighet Stranden 21:11 bebyggdes 1990-91 av Diös Bygg AB,fastigheten är belägen i Mora Kommun. På fastigheten finns 3 st sammanbyggda bostadshus innehållande 39 lägenheter, samlingssal med utrustat kök, läshörna, 2 gästrum och bastu. Dessutom finns 36 p-platser och en handikapplats utan el, varav 17 under tak.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök	
18 st	2 rum och kök	
18 st	3 rum och kök	Total bostadsyta 2 674 kvm.

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 7 överlåtelser ägt rum.

Avsägelser
Inga avsägelser under året har ägt rum.Föreningen har kvar en lägenhet som hyresrätt.

Verksamhet under perioden
Styrelsen har under perioden haft 5 protokollförda styrelsemöten.

Mora Siljan Ventilation AB har gjort klart allt arbete med insättningen av ventilationsaggregaten och spiskåporna (5 års garanti ingår). OVK arbetena i samtliga lägenheter har slutförts.
Totalsumman uppgick till 1 538 993 kr inkl. moms. Nästa OVK görs igen om 4 år och det blir år 2022.

Peter Matsson Måleri har utfört målningsarbeten på fasadenr. Målningen av Röda husdelen utsida och grå husdelen entrén samt staketet uppgick till 308 056 kr inkl. moms.

Fastighetsförvaltning
Städning och övrig fastighetsskötsel har utförts av Gårdsservice i Mora AB.
Hissservice har utförts av MTM Hiss AB.
Föreningen har servicavtal för brandlarm med Dalarnas Säkerhets System Aktiebolag, ventilation med Mora Siljan Ventilation AB och värme med E.ON.

Försäkringar
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad samt med bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter i Länsförsäkringar.

Fastighetsskatt
Fastigheten har åsatts värdeåret 1991. Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med skatt (0,3 %).

Ekonomi
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av LR Redovisning Revision Mora AB.

Månadsavgifter
Efter hyressänkningen med 2,67 % från och med 2015-07-01 gäller nedanstående månadsavgifter.

1:or nr.105	2 221 kr
nr.205	2 231 kr
nr.305	2.241 kr
2:or nr.106-109, nr.112-116	3 654 kr
nr.206-209, nr.212-216	3 664 kr
3:or (75,7kvm)	
nr.101-104, nr.110-111.	4 267 kr
nr.201-204, nr. 210-211	4 277 kr
nr.301-304	4.287 kr
3:or (89,3 kvm)	
nr.117	5 046 kr
nr.217	5 056 kr

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring har skett efter beslut med 116 251 kr, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.
Reservering av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2018-12-12 är styrelsen.

Flerårsjämförelse

		2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Föreningens intäkter	kr	1 927 341	1 903 559	1 909 158	1 873 598
Resultat	kr	-301 870	-746 755	405 173	212 214
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	3 102 165	2 985 914	2 853 480	2 722 888
Årsavgift per m² bostadsyta	kr	678	678	677	678
Lån per m² bostadsyta	kr	2 135	2 296	2 421	2 530

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	5 347 997	2 985 914	4 362 359	-746 755
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		116 251	-116 251	
Balanseras i ny räkning			-746 755	746 755
Årets resultat		-		-301 870
Belopp vid årets utgång	5 347 997	3 102 165	3 499 353	-301 870

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 499 353
Årets resultat	-301 870
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 197 483

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond reserveras	113 185
att i ny räkning överförs	3 084 298
	3 197 483

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Nettoomsättning			
Föreningens intäkter	2	1 927 341	1 903 559
Summa nettoomsättning		1 927 341	1 903 559
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhållskostnader	3	-886 049	-1 303 709
Driftskostnader	4	-713 221	-724 164
Administrationsomkostnader	5	-143 967	-161 047
Personalkostnader	6	-88 679	-72 150
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-303 640	-303 628
Resultat före finansiella poster		-208 215	-661 139
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 369	8 536
Räntekostnader		-96 024	-94 152
Resultat efter finansiella poster		-301 870	-746 755

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	14 743 633	15 004 773
Egna lägenheter	9	1	1
Byggnadsinventarier	10	612 060	654 560
		15 355 694	15 659 334
Summa anläggningstillgångar		15 355 694	15 659 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 711	-
Skattefordringar		126 506	96 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	55 581	40 399
		189 798	137 232
Kassa och bank	12	2 297 471	3 257 344
Summa omsättningstillgångar		2 487 269	3 394 576
Summa tillgångar		17 842 963	19 053 910

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		5 347 997	5 347 997
Yttre reparationsfond		3 102 165	2 985 914
		8 450 162	8 333 911
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 499 353	4 362 359
Årets förlust		-301 870	-746 755
Summa eget kapital		11 647 645	11 949 515
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del	13, 14	5 230 000	5 780 000
Summa långfristiga skulder		5 230 000	5 780 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del	13	480 000	360 000
Leverantörsskulder		185 960	680 007
Skatteskulder		52 215	40 635
Övriga kortfristiga skulder		-	130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	247 143	243 623
Summa kortfristiga skulder		965 318	1 324 395
Summa eget kapital och skulder		17 842 963	19 053 910

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Midsommardansens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivning tillämpas:

Byggnader	1,5 %
Markanläggningar	5,0 %
Byggnadsinventarier	20,0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Föreningens intäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hyresintäkter	154 948	148 548
Årsavgifter bostäder	1 812 831	1 812 831
Avsagda lägenheter	-101 948	-101 948
Övriga intäkter	61 510	44 128
Summa	1 927 341	1 903 559

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	172 993	169 716
Byte av ventilation	405 000	1 133 993
Målningsarbeten fasad	308 056	-
Summa	886 049	1 303 709

Not 4 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fast.skötsel/städning	183 783	200 253
Fastighetsel	44 539	46 107
Uppvärmning	226 335	227 903
Vatten	75 789	77 584
Sophämtning	68 800	65 391
Fastighetsförsäkringar	25 046	30 550
Kabel-TV	33 594	32 621
Internet	3 120	3 120
Fastighetsskatt	52 215	40 635
Summa	713 221	724 164

allabrf.se

Not 5 Förvaltnings-och externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Förbrukningsinventarier	3 504	5 949
Adm.kontor, övrigt	36 240	34 680
Revisionssarvode	5 063	4 500
Redovisningstjänster	53 286	52 774
Bankkostnader	4 058	3 300
Tillsynsavgifter	41 816	59 844
Summa	143 967	161 047

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvoden	75 000	56 348
Löner	1 080	4 320
Kostnadsersättningar	2 000	2 000
Sociala avgifter	10 599	9 482
	88 679	72 150

Not 7 Avskrivningar

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Byggnad och markanläggningar	261 140	261 138
Byggnadsinventarier	42 500	42 490
	303 640	303 628

Avskrivning på fastighetens byggnad och markanläggning har gjorts på bokförda värdet med 1,5 % respektive 5.0 %.

Not 8 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 727 188	38 727 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 727 188	38 727 188
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 665 367	-3 404 229
Årets avskrivningar	-261 140	-261 138
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 926 507	-3 665 367
Ingående akumulerade nedskrivningar	-20 057 048	-20 057 048
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 057 048	-20 057 048
Utgående restvärde enligt plan	14 743 633	15 004 773
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 390 000	1 390 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	11 400 000
Taxeringsvärde mark	2 805 000	2 145 000

Not 9 Egna lägenheter

Avser bostadsrätt nr 105, som ägs av föreningen.

Not 10 Byggnadsinventarier

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 044 267	1 044 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 044 267	1 044 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-389 707	-347 217
-Avskrivningar	-42 500	-42 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-432 207	-389 707
Utgående restvärde enligt plan	612 060	654 560

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	30 080	29 927
Förutbetald kabel-TV	8 523	8 357
Serviceavtal ventilation	16 014	-
Upplupna räntor	964	2 115
Summa	55 581	40 399

Not 12 Kassa & Bank

Rörelsekonto Länsförsäkringar, aktuell räntesats 0,00%
Placeringskonto LF
Fasträntekonto 3 mån, aktuell räntesats 0,10%
Fasträntekonto 6 mån, aktuell räntesats 0,20%

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018/19 låneavtal	Lånebelopp 2019-06-30
Länsförsäkringar Bank	1,76	2019-08-01	430.000	5.710.000

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	27 184 000	27 184 000
	27 184 000	27 184 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	75 000	75 000
Upplupna soc.avgifter	9 284	9 284
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	158 859	155 339
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	4 000	4 000
Summa	247 143	243 623

Mora 2019-10-17

Göte Swen
Ordförande

Karin Gyris

Elon Gyris

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-10-24.

Hans Arnesson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Midsommardansen

Org.nr 716456-9134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Midsommardansen för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 International Standards on Audditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 sim innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 en revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

allabrf.se

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Midsommardansen för räkenskapsåret 2018-07-01--2019-06-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

allabrf.se

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 mina uttalanden om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 lagen om ekonomiska föreningar och 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 lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den professionella bedömningen 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.

Mora den 24 oktober 2019

Hans Arnesson